

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 31 mei 2021 - Openbare zitting

Aanwezig: Fabienne Blavier, voorzitter
Alexander Vandersmissen, burgemeester wd.
Patrick Princen, Greet Geypen, Marina De Bie, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Vicky Vanmarcke, Gabriella De Francesco, schepenen
Bart Somers, Frank Creyelman, Marc Hendrickx, Stefaan Deleus, Catherine François, Karel Geys, Hamid Riffi, Kristof Calvo, Zineb El Boussaadani, Jan Verbergt, Tine Van den Brande, Kerstin Hopf, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Bert Delanoeije, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlians, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen, Dirk Tuypens, Yves Selleslagh, Kenzo Van den Bosch, Thijs Verbeurgt, Zohra Hadnan, Shanna Jacops, gemeenteraadsleden
Erik Laga, algemeen directeur

25. RUIMTELIJKE ORDENING. Goedkeuring van de zaak van de wegen en de vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan voor het bouwen van 105 woonentiteiten 'woonproject 'Neerheide-Overheide' op een terrein met als adres Neerheide 2-4-6-8 en 13, Schijfstraat 48-50-52-54 en 116-118, in toepassing van artikel 31 van het omgevingsvergunningsdecreet en artikel 47 van het besluit tot uitvoering van het decreet van de omgevingsvergunning.

De beslissing wordt genomen met 30 stemmen voor (Fabienne Blavier, Alexander Vandersmissen, Patrick Princen, Greet Geypen, Marina De Bie, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Vicky Vanmarcke, Gabriella De Francesco, Bart Somers, Stefaan Deleus, Karel Geys, Hamid Riffi, Kristof Calvo, Zineb El Boussaadani, Tine Van den Brande, Bert Delanoeije, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlians, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen, Dirk Tuypens, Thijs Verbeurgt, Zohra Hadnan, Shanna Jacops) en 9 onthoudingen (Frank Creyelman, Marc Hendrickx, Catherine François, Jan Verbergt, Kerstin Hopf, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Yves Selleslagh, Kenzo Van den Bosch)

Motivering

Voorgeschiedenis

- 17 mei 2021, punt 25: het college van burgemeester en schepenen verwijst het dossier 'Neerheide-Overheide' door naar de gemeenteraad voor de goedkeuring van de wegenis, met inbegrip van de vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan, en brengt volgend voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies uit:

"Voorgeschiedenis

- 18 november 2020: de omgevingsaanvraag wordt ingediend.
 - Op 15 januari 2021 werd aan de aanvrager via het Omgevingsloket om bijkomende informatie gevraagd aangezien er nog een aantal zaken in het ingediende dossier ontbraken. De aanvrager kreeg hiervoor 60 dagen de tijd om de bijkomende informatie alsnog toe te voegen. De bijkomende informatie werd op 19 februari 2021 toegevoegd.
 - Op 10 maart werd aan de aanvrager via het Omgevingsloket voor een tweede maal om bijkomende informatie gevraagd. De aanvrager kreeg hiervoor 30 dagen de tijd om de bijkomende informatie toe te voegen. De bijkomende informatie werd op 1 april 2021 toegevoegd.
- 2 april 2021: volledigheds- en ontvankelijkheidsverklaring
- Collegebesluit van 17 mei 2021 – punt 25: ter verwijzing naar de gemeenteraad.

Historiek van de vergunningen

- De woonblokken staan kadastraal gekend als 'building' en werden overeenkomstig de kadastrale gegevens opgericht in 1955-1956 'jaar einde opbouw' (Schijfstraat 116-118 en Overheide 48-50-52-

54) en in 1964 'jaar einde opbouw' (Neerheide 2-8). In toepassing van artikel 4.2.14. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening worden de woningen geacht vergund te zijn. Deze woonblokken worden in onderhavige aanvraag integraal gesloopt.

- 24 oktober 1967: stedenbouwkundige vergunning - oprichten magazijn en 8 appartementen (1967/0697)
- 23 december 1983: stedenbouwkundige vergunning - plaatsen kabelverdeelkast (1983/0622)
- 21 januari 1992: stedenbouwkundige vergunning - bouwen van een stapelplaats voor bouw- en werkmaterialen (1991/0561)
- 14 februari 1995: stedenbouwkundige vergunning - het plaatsen van een schuifpoort aan de straatkant om het terrein toegankelijk te maken (1995/0064)
- 2003/0229 verbouwen deel van werkhuis tot kantoor
- 24 september 2010: stedenbouwkundige vergunning - kappen van hoogstammige bomen. (B/2010/17)

Historiek van de Bouwcommissie

- 7 juli 2017: het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de Bouwcommissie van 23 juni 2017.
De Bouwcommissie is onder de indruk over het geleverde werk van zowel dit project als de overige lopende projecten van Woonpunt.
Het voorzien van enkel meergezinswoningen kan voor de Bouwcommissie voor zover er binnen het ontwerp verder wordt gewerkt, rekening houdende met:
 - het verder noordelijk doortrekken van het park dat door de stad ten zuiden van de site voorzien werd, wat als resultaat een nog betere link betekent met de open ruimte van Woonpunt. Dit betekent dat de ingetekende bebouwde zone die achter de gebouwen van het bedrijf Sanitec in de Oude Liersebaan ligt, dient te verdwijnen en dat het park van de stad verder wordt doorgetrokken. Dit met dien verstande dat het stedenbouwkundig bureau op zoek kan gaan om voorziene meergezinswoningen te compenseren elders op de site (dmv hoger aantal bouwlagen).
 - Idealiter worden de assistentiewoningen in de richting van de Oude Liersebaan eveneens ingekort om de link met de voorzien groene ruimte van Woonpunt via de nieuwe groene ruimte naast de gebouwen aan de kant van de Schijfstraat nog manifester te tonen. Deze groene ruimte kan niet kleiner (smaller) voorzien worden.
 - De plannen van de Neerheide dienen afgestemd te worden met de studie circulatie Pennepoel van Vectris (waarbij de Neerheide geknipt zou worden).
- 6 oktober 2017: het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de Bouwcommissie van 22 september 2017.
'Er wordt een directe aansluiting op het Pennepoelpark gemaakt. Het park wordt doorgetrokken tot aan de sporthal. De garageboxen moeten daarvoor verdwijnen. De beeldkwaliteit van het Pennepoelpark wordt aangehouden.
Door meer groen te voorzien werd er een wijziging in de volumes aangebracht om het aantal wooneenheden in evenwicht te houden. Hierdoor worden sommige bouwvolumes opgetrokken tot vijf bouwlagen.
 - De bouwcommissie stelt voor om hier eventueel met een teruggetrokken bouwlaag te werken.Rond de sporthal denkt men aan twee bouwlagen om in overeenstemming te blijven met de schaal van de overige bebouwing.
Men heeft momenteel 96 wooneenheden ingetekend. De huidige wijk telt 104 woningen
Het parkeren gebeurt ondergronds. Er moeten 67 private parkeerplaatsen komen, indien er 29 publieke plaatsen worden aangelegd. Men opteert ervoor om een ondergrondse parkeerplaats te realiseren voor meerdere bouwblokken.
 - Er mag niet vergeten worden om fietsenstallingen in te tekenen.De insteek van Woonpunt is het plaatsen van deze stallingen bovengronds te voorzien.
De vraag van het beleid om Neerheide te knippen werd door Omgeving eveneens meegenomen.
 - Dit kan. Idealiter wordt een knip voorzien ter hoogte van de aansluiting van de groenzones. Doorgang voor brandweer en vuilophaling kan daar eventueel mogelijk gemaakt worden zodat er niet gekeerd moet worden.Momenteel heeft men langsparkeren ingetekend. Wagens moeten dan in de straat draaien.
 - De bouwcommissie vraagt of dit grondig kan bekeken worden om een optimaal ontwerp te verkrijgen.
- 3 juni 2019: het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de Bouwcommissie van 24 mei 2019 .
'De Bouwcommissie neemt kennis van de toelichting omtrent de laatste stand van zaken van het woonproject Neerheide-Overheide. De Bouwcommissie gaat akkoord met de wijzigingen ten opzichte van de stedenbouwkundige studie. Gevelsteen in groene tint kan als materialisatie niet worden weerhouden. De Bouwcommissie vraagt een meer tijdloze opvatting van het project en meer specifiek het materiaalgebruik, met een gevelsteen in een meer neutralere kleur. De Bouwcommissie neemt kennis van het feit dat de omgevingsaanleg nog nader dient te worden uitgewerkt/gedetailleerd en dat hiervoor een ontwerper wordt aangesteld. Er wordt gevraagd voldoende aandacht te besteden aan ruimte voor fietsers. Daarnaast dient de oppervlakte aan

- verhardingen (en half-verhardingen) tot een minimum beperkt te worden (vb. werken met karrespoor).'
- 8 april 2019: het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de Bouwcommissie van 29 maart 2019.
'In het masterplan werd een parkeernorm voorzien van 0,7 op eigen terrein en 0,3 op openbaar domein (...). Vraag WPM: parkeernorm laten zakken op eigen terrein tot 0,6 en 0,3 op openbaar domein + voorstellen om autodelen te voorzien op het openbaar domein. 'De Bouwcommissie gaat akkoord mits deze zienswijze duidelijk wordt aangetoond binnen het lopende voortraject en dat WPM instaat voor het autodelen (al dan niet op openbaar domein). WPM dient in de beschrijvende nota van de omgevingsvergunning dit zeer helder, duidelijk en met de nodige contracten (autodelen) te staven. De plannen moeten de gewenste inzet op fietsmobiliteit aantonen. Dit dient meegenomen te worden in het voortraject.'
 - 2 september 2019: het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de Bouwcommissie van 23 augustus 2019.
'Er wordt geconcludeerd dat de inplanting van bouwblok B kan behouden blijven. Voor de bestaande lindebomen, wordt gevraagd om verder na te gaan/te onderzoeken in hoeverre het haalbaar is de bestaande bomen te verplanten en wat de kostprijs is die hiermee gepaard gaat. De conclusies en argumentatie hieromtrent dienen in een volgende Bouwcommissie als 'varia-punt' te worden geagendeerd.'
 - 7 oktober 2019: het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het verslag van de Bouwcommissie van 27 september 2019.
'Op basis van het voorliggende cijfermateriaal, concludeert de Bouwcommissie dat de bomen niet verplaatst dienen te worden. Er wordt nadrukkelijk gevraagd om voldoende aandacht te schenken aan de fasering van de werken, waarbij de nieuwe groenaanleg deels ook mee in een eerste fase dient te worden opgenomen.'

Feiten en context

Stedenbouwkundige basisgegevens:

Aanvrager: Woonpunt Mechelen, vertegenwoordigd door mevrouw Yvette Dierckx

De aanvraag is gelegen in:

- woongebied (Gewestplan Mechelen, 5 augustus 1976)
Art.5 (KB 28-12-1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen) bepaalt voor de woongebieden het volgende:
"5. 1.0. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.
Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving."
- het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen' (goedgekeurd op 18 juli 2008, van kracht sinds 26 augustus 2008). Het betreffende perceel is enkel opgenomen in de afbakening en maakt geen deel uit van een specifiek deelplan. Het gewestelijk RUP legt met andere woorden geen specifieke (inrichtings-) voorschriften op.

De aanvraag is niet gelegen in:

- een bijzonder plan van aanleg (BPA);
- een goedgekeurde, niet-vervallen verkaveling (GV);
- een provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP).

De voorschriften van het gewestplan zijn bijgevolg bepalend bij de beoordeling van voorliggende aanvraag tot omgevingsvergunning. De aanvraag dient in overeenstemming te zijn met de geldende bestemmingsvoorschriften van het gewestplan.

Daarnaast wordt de aanvraag getoetst aan volgende verordeningen:

- gewestelijke stedenbouwkundige verordening van de Vlaamse regering van 5 juni 2009 (en latere wijzigingen) inzake toegankelijkheid;
- gewestelijke stedenbouwkundige verordening van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;
- gemeentelijke stedenbouwkundige verordening stad Mechelen (definitief vastgesteld op de gemeenteraad van 24 februari 2015, goedgekeurd onder voorwaarden door de deputatie van de provincie Antwerpen op 2 april 2015, verschenen in het Belgisch Staatsblad op 15 april 2015, van kracht vanaf 25 april 2015);
- gemeentelijke stedenbouwkundige verordening van 26 april 2004 aangaande het geïntegreerd rioleringsbeleid.

Verdere feiten en context:

- Gelegen aan:
 - Gemeentewegen: Neerheide, Overheide, Oude Liersebaan, Schrijfstraat
- Gelegen in:
 - 'niet overstromingsgevoelig gebied' (watertoetskaart)
 - 'centraal gebied' (waterzuiveringszone - zoneringsplan VMM Mechelen)
- Aantal gevraagde woongelegenheden: 105
- De aanvraag omvat de aanpassing van een goedgekeurd rooilijnenplan en de aanleg van nieuwe wegenis.
- Over de zaak van de wegen (en het inlijven van deze wegenis bij het openbaar domein) dient de gemeenteraad zich uit te spreken.
- De aanvraag is niet gelegen in een vastgestelde archeologische zone. De oppervlakte van de kadastrale percelen waarop de aanvraag betrekking heeft, bedraagt meer dan 3.000m² en de bodemingreep meer dan 1.000m².

Juridische grond

- Zaak van de wegen – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
Artikel 31. Als de vergunningsaanvraag wegenwerken omvat waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft en de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, oordeelt dat de omgevingsvergunning kan worden verleend, neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen voor de bevoegde overheid een beslissing neemt over de aanvraag.
- Zaak van de wegen – regeling van het besluit van de Vlaamse regering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
*Artikel 47. Als de vergunningsaanvraag wegenwerken omvat waarvoor de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, neemt de gemeenteraad daarover een besluit. De gemeenteraad neemt daarbij kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek.
Uiterlijk tien dagen na de gemeenteraadszitting stelt de gemeente de gemeenteraadsbeslissing ter beschikking hetzij van de bevoegde omgevingsvergunningscommissie als die advies moet verlenen, hetzij van het bevoegde bestuur als geen advies van een omgevingsvergunningscommissie vereist is.*
- Verdere stedenbouwkundige juridische context waaraan het gevraagde moet worden getoetst: zie rubriek 'Feiten en context', punt 'Stedenbouwkundige basisgegevens'

Adviezen

Externe adviezen

- Brandweer - Hulpverleningszone Rivierenland: 30 april 2021 – gunstig met voorwaarden (referentie P16323-004/01);
- FOD Binnenlandse Zaken - Astrid Veiligheidscommissie: 20 april 2021 - gunstig (dossiernummer 2021040012 - adviesnummer 5154):
'Gezien de beperkte bezetting en beperkte oppervlakte van het gebouw valt dit buiten de criteria en dient er dus geen in-doordekking voorzien te worden.'
- Minder Hinder: 2 april 2021 - gunstig (zonder referentie).
'Er zijn genoeg keuzes voor werftransporten, zo snel mogelijk naar het hogere netwerk. Geen grote werken gepland momenteel in de omgeving.'
- Vlaamse Milieumaatschappij (VMM): 27 april 2021 – gunstig met voorwaarden (referentie WT 2021 G 0238);
'Het project wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd en is in overeenstemming te brengen met de doelstellingen en beginselen van de gecodificeerde decreten betreffende het integraal waterbeleid met betrekking tot het aspect grondwater indien rekening wordt gehouden met volgende voorwaarden:
 - *Er moet aangetoond worden dat voor alle verharde oppervlakten er is voldaan aan de GSV: niet groendaken moeten afwateren naar een hemelwaterput voor hergebruik, de fietsenstalling moet ook gecompenseerd worden, de volumes van de infiltratievoorzieningen moeten voldoende groot zijn, terreinverharding mag niet ongebufferd afwateren naar de openbare riolering,*
 - *Tenzij afdoend gemotiveerd kan worden dat het niet mogelijk is, moeten infiltratievoorzieningen oppervlakkig aangelegd worden.*
 - *De ondergrondse constructie dient te worden uitgevoerd als volledig waterdichte kuip en is enkel toe te staan met een kunstmatig drainagesysteem indien deze om technische redenen noodzakelijk is en het gedraineerde water wordt afgevoerd naar een voldoende grote infiltratievoorziening*
Bijkomende aandachtspunten in het kader van de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid:

- Voor bronbemalingen moet voldaan worden aan de sectorale voorschriften voor subrubriek 53.2 van de indelingslijst van bijlage 1 van Vlarem II (art. 5.53.6.1.1 van Vlarem II);
- De lozing van het bemalingswater dient te gebeuren overeenkomstig art. 6.2.2.1.2 § 5 van Vlarem II;
- Ter hoogte van de inplanting van de infiltratievoorziening dient de infiltratiecapaciteit gevrijwaard te worden van verdichting.'
- Inter heeft op 7 april 2021 een voorwaardelijk gunstig advies verleend (referentie 20202856)
- Provincie Antwerpen Dienst Integraal Waterbeleid heeft op 8 april 2021 laten weten geen advies te verlenen (zonder referentie);
- Onroerend Erfgoed heeft op 6 april 2021 laten weten geen advies te verlenen (zonder referentie) 'Er is geen beschermd erfgoed op de percelen. Voor de volledigheid wijzen wij u erop dat, ongeacht de archeologieregelgeving van kracht is. Zorg dat u het juiste traject volgt bij aanvragen voor een omgevingsvergunning. Meer informatie en een beslissingsboom kunt u terugvinden op <https://www.onroerenderfgoed.be/archeologie-bij-vergunningsaanvragen-vergunningverleners>.'
- Fluvius: 22 april 2021 – gunstig met voorwaarden (zonder referentie); 'In overleg is beslist om de bestaande cabine te behouden om het nieuw woonproject te voeden van elektriciteit en verder te integreren in het aanliggende park, rekening houdend met erfdienstbaarheden tot de bestaande cabine van 3,00 meter breedte'.
- OVAM: 16 april 2021 - gunstig met voorwaarden (referentie 2020161763)
- IVAREM: 28 april 2021 – ongunstig (zonder referentie) - 'betiteld als gedeeltelijk gunstig advies' in het Omgevingsloket. 'Op basis van het huidige inplantingsplan dienen wij een negatief advies te geven. Alternatieven dienen nog apart besproken te worden. Hiervoor is een Teams vergadering vastgelegd met landschapsarchitect Omgeving bv, Stad Mechelen en Woonpunt Mechelen die zal doorgaan op 29/04/2021 om 15h30. De bijkomende conclusies die zullen volgen uit deze vergadering, vragen om een aanpassing van de huidige voorgestelde inplantingsplannen en een nieuw advies.'
- Politie: 7 april 2021 – gunstig met voorwaarden (zonder referentie); 'Binnen een woonerf moeten de parkeerplaatsen aangeduid worden, ofwel afgebakend door een wegmarkering of door een wegbedekking in een andere kleuren en de letter P moet aangebracht zijn'
- Proximus: 19 april 2021 - gunstig met voorwaarden (zonder referentie);
- Telenet: 27 april 2021 - gunstig met voorwaarden (zonder referentie);
- Pidpa: 12 april 2021 - gunstig met voorwaarden (D-23-277 / 194068).

Interne adviezen

- Stedelijke dienst Natuur- en Groenontwikkeling: 20 april 2021 – gunstig met voorwaarden (referentie BD.2021.21_1149)

Feiten en context:

Zie beschrijvende nota.

Meetstaat:

- Post 10 en 11: 20 bomen te rooien, 3 jonge bomen verplanten, heraanplanting 25 bomen.
- Post 163 (Tiny forest): bosgoed plantvak 24 (140 stuks), plantvak 25 (187 stuks) - plantvak 33 (246) stuks, plantvak 34 (524 stuks).

Argumentatie:

Volgende wijzigingen dienen nog te worden opgenomen betreffende het beplantingsplan:

- Plantvak dwarsparking zijde Oude Liersebaan: Er is een verschil met het rooilijnenplan tov het beplantingsplan uit het voortraject. Op het rooilijnenplan worden de correcte perceelsgrenzen weergegeven. Het plantvak wordt in werkelijkheid maar gemiddeld 2.5m breed ipv bijna dubbel zo breed op het beplantingsplan. Dit heeft tot gevolg dat de 6 bomen in een te klein plantvak staan met een gemiddelde breedte van 2.5m. Deze 6 bomen dienen vervangen te worden door smalle zuilvormige bomen (1 Acer campestre 'Green Column', 3 Amelanchier 'Obelisk' en 2 Koelreuteria paniculata 'Fastigiata'). De inplanting van de bomen dient zo te zijn dat er geen conflict is met de verlichting.
- Het begieten van de bomen dient opgenomen te worden in de meetstaat. Vermoedelijke hoeveelheid 12 beurten per jaar.

Het is niet realistisch de bestaande bomen te behouden wegens de aanleg van een volledig nieuwe bouw- en wegeninfrastructuur.

- Het vellen van 20 bomen wordt gunstig geadviseerd mits heraanplanting van 25 bomen, het verplanten van de 3 jonge bomen en de aanleg van een Tiny Forest in bosgoed voor plantvakken 24 (140 stuks), 25 (187 stuks), 33 (246) stuks en 34 (524 stuks).
- De natuurwaarde wordt vergroot door het voorzien van een Tiny Forest.

Voorwaardelijk gunstig advies:

- *Het vellen van 20 bomen wordt gunstig geadviseerd mits heraanplanting van 25 bomen, het verplanten van de 3 jonge bomen en de aanleg van een Tiny Forest in bosgoed voor plantvakken 24 (140 stuks), 25 (187 stuks), 33 (246) stuks) en 34 (524 stuks).*
- *Volgende wijzigingen dienen echter nog te worden opgenomen*
 - *Plantvak dwarsparking zijde Oude Liersebaan: 6 bomen dienen vervangen te worden door zuilvormige bomen (1 Acer campestre 'Green Column', 3 Amelanchier 'Obelisk' en 2 Koelreuteria paniculata 'Fastigiata'). De inplanting van de bomen dient zo te zijn dat er geen conflict is met de verlichting.*
 - *Het begieten van de bomen dient opgenomen te worden in de meetstaat. Vermoedelijke hoeveelheid 12 beurten per jaar.*
- *Het onderhoud van de groenzones van het toekomstige openbaar domein dient te gebeuren in samenspraak met de stad Mechelen. Onderhoudsfiches van de geplande en uitgevoerde beurten dienen te worden opgesteld. Geplande beurten dienen minstens twee werkdagen op voorhand te worden doorgegeven aan de stad. Tijdens of na uitvoering van elke beurt kan de stad een controle uitvoeren om de uitvoering ervan te controleren. Uitgevoerde beurten worden genoteerd met datum op de onderhoudsfiche en bezorgd aan de stad. Slecht uitgevoerde beurten dienen te worden bijgestuurd. Deze voorwaarde dient mee te worden opgenomen in het bestek.*
- *Te nemen beschermende maatregelen tijdens de werf:*
 - *Buiten de aan te leggen zone in de aanvraag mag er geen werfzone worden ingericht in bestaande groenzones (speelzone en -bos).*
 - *Tijdens de werken worden de groenzones beschermd door middel van werfhekken.*
 - *De richtlijnen van het VVOG zakboekje nr 3 inzake bescherming van bomen tijdens de werffase dienen gevolgd te worden. Hierin is sprake van de '**totale beschermingszone**' (TBBZ). Dit is een door middel van werfhekken afgebakende zone die voor de aanvang van de werken wordt geïnstalleerd, constant blijft staan en pas na uitvoering van alle werken wordt afgebroken. In deze zone gelden beschermende maatregelen en verbodsbepalingen.*
 - *Installeer een TBBZ die het wortelgestel zoveel mogelijk beschermt.*
 - *Er mag niet gegraven worden in de wortelzone van te behouden bomen.*
 - *Er mag niet gestapeld worden in de TBBZ. Er mag geen bodemvervuiling plaatsvinden. (cementwater, door materiaal te kuisen, olie, solventen, zout, enz.).*
 - *Het plaatsen en uitvoeren van alle maatregelen ter bescherming van de bestaande vegetatie is een aannemingslast en dient te worden opgenomen in het bestek en meetstaat.*
 - *Pas op met het zwenkbereik van bouwkransen zodat de boomkroon niet kan geraakt worden, ook niet door doorhangende kabels.*
 - *Indien snoeiwerken aan de bestaande bomen noodzakelijk zijn, mogen deze enkel uitgevoerd worden door een boomverzorger met European Treeworker certificaat (ETW).*
- *De aanplantingen dienen te gebeuren in het eerstvolgende plantseizoen.*
- *De aanvrager neemt alle nodige voorzorgsmaatregelen met het oog op het welslagen van de nieuwe aanplant. Dit veronderstelt niet alleen een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed, maar ook het gebruik van een steunpaal of wortelverankering en het aanbrengen van een bescherming tegen vrachtschade door grazers, indien van toepassing.*
- *De nieuwe aanplanting dient gedurende de eerste jaren na aanplant beschermd te worden tegen droogte door gietbeurten te voorzien.*
- *Eventuele uitval van de nieuwe aanplant dient stelselmatig vervangen te worden in het daaropvolgende plantseizoen.*
- *Tenzij acuut gevaar dreigt, dienen bomen buiten het broedseizoen geveld te worden. Het broedseizoen loopt van 1 maart tot 1 juli.*
- *"Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit). Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart tot 1 juli moet men er zich – vóór men overgaat tot de uitvoering van de werken – van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden.*
- *Bij het werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen dient men na te gaan vóór de werken beginnen of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen dient u contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos.'*

Openbaar onderzoek

Overeenkomstig de criteria van artikels 11-14 van het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van Gemeenteraad van 31 mei 2021 - agendapunt nr. 25.

toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 8 april 2021 tot en met 7 mei 2021. De datum van aanplakking in het Omgevingsloket werd ingevoerd op 9 april 2021. Bewijsstukken werden aangeleverd dat de affiches tijdig werden uitgehangen. In het kader van het openbaar onderzoek werd **één bezwaarschrift** ingediend. Het bezwaarschrift heeft geen betrekking op het openbaar domein en/of de inrichting van de publieke ruimte.

De in de bezwaarschriften aangehaalde punten van bezwaar en de bespreking van deze punten, worden behandeld in de rubriek 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'd) Resultaten openbaar onderzoek'.

Argumentatie

Beschrijving van de aanvraag

Er wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor het bouwen van 105 wooneenheden – na sloop van 5 bestaande woonblokken (met 104 woonentiteiten) en autobergplaatsen - en de aanleg van de publieke ruimte binnen de projectzone Neerheide-Overheide. Het projectgebied wordt omsloten door de Schijfstraat (ten Westen) en de Oude Liersebaan (ten Oosten), Overheide (ten Noorden) en wordt doorkruisd door Neerheide.

Door het studie bureau Omgeving werd een stedenbouwkundige studie opgemaakt voor de vernieuwing en verdere ontwikkeling van het projectgebied in het kader van vervangbouw, waarvan het eindrapport werd neergeschreven op 13 april 2018. Het projectgebied grenst aan het private buurtpark (Pennepoelpark), waarbij binnen de eigen projectzone een verdere uitbreiding van dit park wordt gecreëerd en hierbij een groene doorsteek wordt ontworpen naar de noordelijke woonwijk. Een concreet inrichtingsplan werd opgemaakt, waarbij men vijf verschillende woonblokken inplant en oriënteert naar de nieuw ontworpen centrale parkzone, en waarbij bestaande straatlinten worden afgewerkt. De bouwblokken worden opgericht onder plat dak/groendak, met een wisselende bouwhoogte van twee tot zes bouwlagen hoog. De publieke ruimte rondom de bouwblokken wordt heraangelegd, na de sloop van de gebouwen en het rooien van de bestaande bomen. De heraangelegde wegenis 'Neerheide' wordt ingericht als een geknipte woonerfstraat, waarlangs kan worden geparkeerd. De nieuwbouw omvat meergezinswoningen, met een mix van verschillende woontypes, afhankelijk van het aantal slaapkamers.

Voorliggende aanvraag heeft het voorwerp uitgemaakt van een voortraject met de Bouwdienst (afdeling Omgeving), en de andere betrokken stadsdiensten (dienst Mobiliteit, dienst Natuur&Groenontwikkeling, Jeugdendienst,...)

Bebouwing met referentie 'bouwblok A' – 8 woonunits (2 x type 1/2 + 6 x type 2/3)

Bouwblok A situeert zich aan de Schijfstraat, ten noorden van de nieuwe wegenis Neerheide, en vormt de afwerking van een bestaand woonlint (half open bebouwing). Het balkvormig nieuwbouwvolume heeft een breedte van 23m38 en een bouwdiepte van 12m. Het betreft een hoofdvolume van drie bouwlagen onder plat dak (kroonlijsthoogte circa 9m35). Het bouwvolume bouwt – ter breedte van 7m - af tot twee bouwlagen onder plat dak (kroonlijsthoogte circa 7m). Het nieuwbouwvolume sluit aan bij de wachtgevel en de kroonlijsthoogte van het aanpalende pand Schijfstraat 120. De gelijkvloerse en eerste verdieping beschikken over telkens 3 appartementen; de tweede verdieping wordt ingericht met twee appartementen. De appartementen zijn bereikbaar via de open centrale trappenhal (met lift) aan de voorgevel, behoudens het rechter appartement op de gelijkvloerse verdieping dat bereikbaar is via een private inkomdeur aan de rechter kopgevel. De gelijkvloerse appartementen beschikken over een terras (met buitenkasten) op het maaiveldniveau, aansluitend bij de leefruimte en toegankelijk via een schuifraam. De bovenliggende appartementen beschikken over een inpandig terras (wederom aansluitend bij de leefruimte) aan de achtergevel en aan de rechter kopgevel van de nieuwbouw. De gevels worden afgewerkt met lichtgrijze gevelsteen (in verschillende metselverbanden met verschillende kleuren voegwerk). Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in lichtkleurig aluminium. De centrale trappenhal en de inpandige terrassen worden afgesloten met een lichtkleurig metalen hekwerk.

Bebouwing met referentie 'Bouwblok B' – 9 woonunits (5 x type 1/2 en 4 x type 2/3)

Bouwblok B situeert zich als vrijstaand bouwblok, parallel met bouwblok A, ten noorden van de nieuwe wegenis Neerheide, op een afstand van circa 20m uit de achtergevel van bouwblok A (spiegeling van het bouwblok). Het balkvormig nieuwbouwvolume heeft een breedte van 22m86 en een bouwdiepte van 12m. Het betreft een bouwvolume van integraal drie bouwlagen onder plat dak (kroonlijsthoogte circa 9m35, idem bouwblok A) en wordt met de voorgevel georiënteerd naar het open plein. De kopgevels van de bouwblokken A en B worden op elkaar uitgelijnd en bevinden zich langsheen de nieuwe wegenis Neerheide. De rechter kopgevel van bouwblok B wordt ingeplant op een afstand van circa 3m uit de noordelijke perceelgrens (tuinzone Schijfstraat 120). Iedere verdieping wordt ingericht met drie appartementen. De appartementen zijn bereikbaar via de centrale open trappenhal (met lift) aan de voorgevel (zijde van de parkzone), behoudens het linker appartement op de gelijkvloerse verdieping dat bereikbaar is via een private inkomdeur aan de linker kopgevel. De gelijkvloerse appartementen beschikken over een terras op het maaiveldniveau (met buitenkasten), aansluitend bij de leefruimte en toegankelijk via een schuifraam. De bovenliggende appartementen beschikken over een inpandig terras

(wederom aansluitend bij de leefruimte) aan de voor- en achtergevel en aan de linker kopgevel van de nieuwbouw.

De gevels worden afgewerkt met lichtgrijze gevelsteen (in verschillende metselverbanden met verschillende kleuren voegwerk). Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in lichtkleurig aluminium. De centrale trappenhal en de inpandige terrassen worden afgesloten met een lichtkleurig metalen hekwerk.

De ruimte tussen bouwblok A en B wordt ingericht als een gemeenschappelijke tuin. Deze tuinzone is afgesloten aan de zijde van de nieuwe wegenis/Neerheide met een gemetselde tuinmuur (in eenzelfde grijze gevelsteen), met een hoogte van 3m27. Binnen deze tuinzone bevindt zich een gemeenschappelijke fietsenstalling onder plat dak (hoogte 3m10), met een breedte van circa 7m en een diepte van 16m27. De fietsenberging wordt afgewerkt met gevelsteen, is toegankelijk via een 1m98 breed toegangspad en omvat een stalling voor 44 fietsen (70cm).

Bebouwing met referentie 'Bouwblok C' – 31 woonunits (13 x type 1/2 + 9 x type 2/3 + 9 x type 3/4)

Bouwblok C situeert zich als een vrijstaand bouwblok aan de zijde van de Schijfstraat en ten zuiden van de nieuwe wegenis Neerheide. Het betreft een U-vormig bouwvolume variërend van 3 tot 5 bouwlagen. Het hoofdvolume omvat een bouwvolume van 5 bouwlagen onder plat dak (kroonlijsthoogte circa 15m50), met een totale breedte van 44m en wordt met de voorgevel georiënteerd naar de nieuwe wegenis/Neerheide. Aan de zijde van de Schijfstraat bouwt het volume af naar vier bouwlagen onder plat dak (kroonlijsthoogte circa 12m30). De breedte aan gevel aan de Schijfstraat bedraagt 24m16 en wordt uitgelijnd met de voorgevel van bouwblok A. Aan de zijde van het open plein bouwt het volume af tot drie bouwlagen onder plat dak (kroonlijsthoogte circa 9m30). De breedte van de gevel aan de pleinzijde bedraagt 21m36. De kopse gevels worden ingeplant op circa 3m uit de zuidelijke perceelgrens. De bouwdiepte bedraagt circa 12m tot circa 14m50. Aan de gevel van de Schijfstraat bevindt zich de inrit naar de ondergrondse parkeergarage. De ondergrondse parkeergarage wordt geïnstalleerd onder de bouwblokken C en D. Er worden 47 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 5 voor andersvaliden, samen met een ruimte voor 18 scootmobiel, op de ondergrondse verdieping. Op de gelijkvloerse verdieping bevinden zich 5 appartementen, waarvan 2 ingericht op maat van rolstoelgebruikers, en een hoogspanningslokaal. Naast de woonuniten en het hoogspanningslokaal worden drie fietsenstallingen geïnstalleerd, met in totaliteit 75 fietsenstalplaatsen. Op de eerste en tweede verdieping bevinden zich telkens 8 appartementen. Op de derde en vierde verdieping bevinden zich respectievelijk 6 en 4 appartementen. Ieder appartement beschikt over een inpandig terras aan de straatgevels of de binnenzijde van het gebouw, in aansluiting bij de leefruimte. De binnenplaats wordt ingericht als gemeenschappelijke tuinzone.

De gevels worden afgewerkt met geel-beige gevelsteen (in verschillende metselverbanden met verschillende kleuren voegwerk). Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in zwart aluminium. De centrale trappenhal, de fietsenstallingen en de inpandige terrassen worden afgesloten met een gelakt antracietkleurig metalen hekwerk.

Bebouwing met referentie 'Bouwblok D' – 19 woonunits (19 x type 1/2)

Bouwblok D staat als een vrijstaand bouwblok ingeplant in lijn met de voorgevel van bouwblok C, ten zuiden van de nieuwe wegenis/Neerheide. Het bouwblok bevindt zich op een afstand van 8m ten opzichte van het bouwblok C. Het betreft een L-vormig bouwvolume van integraal vier bouwlagen onder plat dak (kroonlijsthoogte circa 12m30). De voorgevel, georiënteerd naar de nieuwe wegenis/Neerheide heeft een breedte van 31m79. De breedte van de voorgevel, gericht naar de open parkzone, meet 20m61. De kopgevel bevindt zich op afstand van circa 6m uit de zijdelingse perceelgrens. De bouwdiepte varieert van 8m50 tot 12m. Op de gelijkvloerse verdieping bevinden zich 4 appartementen, waarvan twee ingericht op maat van rolstoelgebruikers, en een fietsenstalling met in totaliteit 34 fietsenstalplaatsen. Op de verdiepingen bevinden zich telkens 5 appartementen. De appartementen beschikken over inpandige terrassen aan de zijde van de binnenplaats en de zijde van het open plein, aansluitend bij de leefruimte. De binnenplaats wordt ingericht als gemeenschappelijke tuinzone.

De gevels worden afgewerkt met lichtgrijze gevelsteen (in verschillende metselverbanden met verschillende kleuren voegwerk). Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in lichtkleurig aluminium. De centrale trappenhal, de inpandige terrassen en de fietsenstalling worden afgesloten met een lichtkleurig metalen hekwerk.

Achter de bouwblokken C en D loopt parallel met de zuidelijke perceelgrens een afsluitbaar wandelpad, dat de toegang mogelijk maakt van de Schijfstraat tot de nieuwe open ruimten, in aansluiting op het Pennepoelpark.

Bebouwing met referentie 'Bouwblok E' – 38 woonunits (38 x type 1/2)

Bouwblok E wordt als een vrijstaand bouwblok ingeplant ten noord-oosten van het projectgebied. Het betreft een L-vormig bouwvolume van 5 tot 6 bouwlagen onder plat dak (kroonlijsthoogte 15m30 tot 18m70). De voorgevels worden gericht naar de nieuwe wegenis/Neerheide en naar het open plein, en bedragen respectievelijk 27m87 en circa 30m. De bouwdiepte bedraagt 13m tot circa 14m. De kopgevels worden ingericht op circa 8m uit de oostelijke perceelgrens en min. 4m uit de noordelijke perceelgrens. Aan de rechter zijde van Neerheide, bevindt zich de inrit naar de ondergrondse parkeergarage. Op ondergrondse verdieping worden 18 parkeerplaatsen ingericht, waarvan 2 voor andersvaliden. Op de

gelijkvloerse verdieping bevinden zich 5 appartementen, en een inpandige fietsenstalling voor 18 fietsenstalplaatsen. Bijkomend wordt een vrijstaande fietsenstalling voor 59 fietsenstalplaatsen onder plat dak (hoogte 3m10) ingeplant. De fietsenstalling wordt opgericht in gevelsteen, heeft een breedte van 6m74 en een diepte van 20m20.

Op de bovenliggende verdiepingen worden telkens 7 appartementen ingericht, Op de 5^{de} verdieping worden 5 appartementen ingericht. Alle appartementen beschikken over inpandige terrassen aan de voorgevels en kopgevels, aansluitend op het leefgedeelte. Eén appartement op de bovenste bouwlaag heeft een dakterras op de platte dak van de onderliggende bouwlaag.

De gevels worden opgebouwd in geel-beige gevelsteen (in verschillende metselverbanden met verschillende kleuren voegwerk). Het buitenschrijnwerk wordt uitgevoerd in zwart aluminium. De centrale trappenhall, de fietsenstallingen en de inpandige terrassen worden afgesloten met een gelakt antracietkleurig metalen hekwerk.

Aanleg publieke ruimte

Rondom de verschillende bouwblokken wordt de publieke ruimte integraal heraangelegd, in het opzet van de uitbreiding van de groene zone van het Pennepoelpark, via de projectsite, richting de noordelijke woonwijk. Neerheide wordt heraangelegd als een geknipte woonstraat. De rijweg wordt aangelegd in betonstraatstenen. Ten oosten van de site/Neerheide worden 14 publieke parkeerplaatsen aangelegd, waarvan één parkeerplaats voor een andersvalide, en één autodeelplaatsen. Dit straateinde geeft toegang tot de ondergrondse parkeergarage onder bouwblok E. Ten westen van de site/Neerheide worden 16 parkeerplaatsen aangelegd met wederom één parkeerplaats voor andersvaliden en één autodeelplaats. De parkeerplaatsen worden aangelegd in kasseien; de plaatsen voor andersvaliden worden gegoten in beton. De toegangen tot de gebouwen worden aangelegd in betonstraatstenen en beton. De overige ruimten tussen de bouwblokken wordt integraal groen aanlegd met hoog- en laagstammig groen. Centraal binnen het projectgebied wordt een groen park aangelegd, doorwaardbaar met een padenstructuur in beton (van 2 tot 3m breed) en gewapend gazon (tot 4m breed, cfr. brandweer). De publieke ruimte wordt ingericht met o.a. een moestuin, houtstructuren, halfverhardingen, een hemelschommel, zitbanken en centraal een helling. Ten noorden van het projectgebied worden 4 ondergrondse afvalcontainers voorzien.

Fasering

De aanvrager wenst het project gefaseerd uit te voeren; de aanvraag voor de omgevingsvergunning omvat verschillende fasen. Onderstaande vier faseringen van het project worden vermeld. Ter verduidelijking werd een faseringsplan opgenomen in de beschrijvende nota van het dossier.

1. Afbraak van Neerheide 2, 4, 6 en 8; Schijfstraat 116 en 118 en Overheide 48, 50, 52 en 54 + nieuwbouw gebouwen A/B/C/D en ondergrondse garage CD:
 - Start afbraak oktober 2021.
 - Nieuwbouw: voorlopige planning klaar eind 2023.
2. Infrastructuur uitvoering: volledige riolering + bovenbouw.
 - Start uitvoering vanaf januari 2024
3. Afbraak Neerheide 13, magazijn en garageboxen. + nieuwbouw gebouw E.
 - Start afbraak: voorlopige planning eerste semester 2024 E.
 - Nieuwbouw: voorlopige planning klaar september 2025. Deze fase kan pas starten na voltooiing van deel RWA van de riolering (zie fase 2)
4. Aanleg resterend deel bovenbouw
 - Start uitvoering vanaf oktober 2025.

Inhoudelijke beoordeling van het dossier

a) Planologische toets

- Gewestplan:
 - De aanvraag is gelegen in woongebied. De aanvraag is verenigbaar met de planologische bestemming volgens het gewestplan.
Artikel 5.1.1 van het koninklijk besluit van 8 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen (hierna: het Inrichtingsbesluit) bevat het stedenbouwkundig voorschrift voor woongebied, dat luidt als volgt:
"5. 1.0. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving."
De aanvraag voorziet in het slopen van bestaande woonblokken en het bouwen van een nieuwbouwproject met appartementen, dat tevens de aanleg van een nieuw openbaar domein omvat. De aanvraag is dan ook in overeenstemming met de voorschriften van het gewestplan.
- Ruimtelijke uitvoeringsplannen:
 - Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:

De aanvraag is in overeenstemming met het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Mechelen'. Het desbetreffend terrein is opgenomen in de afbakening (regionaalstedelijk gebied Mechelen) van het gewestelijk RUP maar maakt geen deel uit van een specifiek deelplan. Het gewestelijk RUP legt met andere woorden geen verdere specifieke (inrichtings)voorschriften op.

- *Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:
De aanvraag is niet gelegen binnen de contouren van een gemeentelijke ruimtelijk uitvoeringsplan.*
- *Bijzondere plannen van aanleg / goedgekeurde verkaveling:*
 - *De aanvraag maakt geen deel uit van een bijzonder plan van aanleg of een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling.*
- *Verordeningen:*
 - *Gewestelijke verordeningen:*
 - *Gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater:
Zie rubriek 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'c) Watertoets'.*
 - *Gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid:
Het dossier werd voor advies overgemaakt aan Toegankelijk Vlaanderen – Inter (zie rubriek 'Adviezen'). Op 7 april 2021 werd door Inter een gunstig advies met voorwaarden uitgebracht (referentie 20202856). Dit advies dient te worden nageleefd bij uitvoering van de werken.*
 - *Gemeentelijke verordeningen:*
 - *Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening geïntegreerd rioleringsbeleid:
Zie rubriek 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'c) Watertoets'.*
 - *Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening:
De voorschriften van deze stedenbouwkundige verordening zijn van toepassing op de voorliggende aanvraag. De aanvraag dient te worden getoetst aan alle relevante bepalingen.*

'Hoofdstuk 1. Harmonie en draagkracht'

 - *Overeenkomstig 'Artikel 2' van de stedenbouwkundige verordening, dienen, in een omgeving waar de bestaande bebouwing homogene kenmerken vertoont, de op te richten gebouwen zodanig te worden ontworpen dat ze in harmonie zijn met de kenmerken van de omgeving die bepaald worden door het referentiebeeld. De aard en grootte van de functie, de typologie en schaal van een project, dienen in overeenstemming te zijn met de draagkracht van de onmiddellijke omgeving.*
 - *De omgeving van de aanvraag kenmerkt zich in hoofdzaak door grondgebonden eengezinswoningen van twee bouwlagen onder een hellende dakverdieping (aan de zijde van de Oude Liersebaan en de Schijfstraat). De bestaande typologie van de sociale woonwijk ten noorden van de site bestaat uit eengezinswoningen van één tot drie bouwlagen onder plat dak.*
 - *De bestaande woonblokken tussen de Schijfstraat en de Oude Liersebaan, zijn haaks ingeplant op Neerheide en omvatten meergezinswoningen. De woonblokken zijn eerder a-typische vrijstaande bebouwingen van vijf bouwlagen onder plat dak. Ten zuid-oosten grenst de projectsite aan het Pennepoelpark.*
 - *De aanvraag richt zich eveneens hoofdzakelijk op wonen, binnen het concept van meergezinswoningen (idem als het concept van de bestaande toestand: meergezinswoningen; er worden geen eengezinswoningen gecreëerd). Het aantal bouwlagen varieert; het voorgestelde gabarit van de nieuwbouw varieert van 2 bouwlagen (zijde Schijfstraat) tot 6 bouwlagen (zijde plein). De bebouwingen zijn dermate ingeplant dat de impact naar de aangrenzende percelen/de randen te beperken.*
 - *Hoewel de nieuwbouw eerder als atypisch en afwijkend kan beschouwd worden ten opzichte van het referentiebeeld van de omgeving, bouwt zij voort op de typologie van de bestaande toestand (8 vrijstaande woonblokken van 5 bouwlagen). Met de 6^{de} bouwlaag voor bouwblok C werd ingestemd ingevolge het Bouwcommissieverslag van 24 mei 2019, waarbij de optopping aanvaardbaar werd geacht, in het kader van het optimaal vrijwaren van de groene/open ruimte en een ruime doorsteek mogelijk te maken naar de noordelijke woonwijk.*
 - *Voor bouwblok A wordt - in aansluiting op de bestaande woningen Schijfstraat 120-122 - een bouwvolume van twee bouwlagen onder plat dak ontworpen; de overige bebouwing omvat drie bouwlagen onder plat dak. Het bouwblok vindt hierbij een kwalitatieve aansluiting op de bestaande woningen,*

- en past zich in binnen het straatbeeld aan de Schijfstraat (2 bouwlagen en een dakverdieping).*
- *Bouwblok B situeert zich achter bouwblok A, op een geruime afstand en telt drie bouwlagen onder plat dak, wat overeenkomt en refereert naar het bouwprofiel van bouwblok A en te verantwoorden is aan de zijde van het open plein.*
 - *Het bouwblok C aan de overzijde van Neerheide (ten opzichte van bouwblok A), kent in hoofdzaak een bouwvolume van 5 bouwlagen. Dit bouwvolume wordt ingeplant parallel met Neerheide en wordt gericht/georiënteerd naar het woonproject zelf. Het bouwvolume neemt af naar 4 bouwlagen aan de Schijfstraat (waar een gepaste afstand tot de eengezinswoningen wordt aangehouden) en 3 bouwlagen in het binnengebied. De bebouwing van dit woonblok blijft ondergeschikt of gelijk aan de bebouwing die vandaag op het terrein is gehuisvest (5 bouwlagen).*
 - *Bouwblok D situeert zich achter bouwblok C en telt 4 bouwlagen. Dit bouwblok situeert zich aan de zijde van het plein, waardoor een hogere bebouwing te verantwoorden is, gelet op de ruimte die beschikbaar is.*
 - *Het bouwprofiel van blok E reikt van 5 tot 6 bouwlagen. Dit hogere bouwprofiel is te verantwoorden gezien centraal binnen het project een open en aaneengesloten, groen ingericht buurtpark wordt voorzien, wat binnen de bestaande toestand niet aanwezig is (louter groene restruimte).*
 - *Door de reeds oudere en leegstaande (en eveneens plaatselijk hogere) gebouwen te vervangen door volwaardige, nieuwe bebouwing, en door de inpassing van een nieuwe 'leefstraat' en een groen buurtpark, wordt de site opgewaardeerd. De aanvraag respecteert de draagkracht van de omgeving. De kwaliteiten van het project en de gewijzigde inplanting dragen mee bij tot het verantwoorden van de wisselende bouwhoogten. De nieuwe woningen worden maximaal georiënteerd naar de nieuwe parkzone.*
 - *De grondgebonden woningen van de omgeving alsook de bestaande woonblokken kenmerken zich voornamelijk met gevels opgebouwd in gevelsteen. De gekozen typologie (gevelmaterialisatie en volumewerking) van de gevraagde volumes heeft een robuuste en kwalitatieve uitstraling als 'baksteenarchitectuur', die aansluiting vindt bij de omgevingscontext. De gevels kennen overigens een eigentijdse kleur (lichtgrijze en beige/gele kleur) (cfr. Bouwcommissieverslag 24 mei 2019).*
 - *Zodoende kan geconcludeerd worden dat de nieuwe bebouwing zich inpast binnen de onmiddellijke omgeving (in zoverre ze voortbouwt op de bestaande toestand en een meerwaarde voor de omgeving betekent) en bijgevolg in harmonie is met de kenmerken van de in de omgeving bestaande toestand (artikel 2).*
- 'Hoofdstuk 3. Uiterlijke kenmerken':*
- *Artikel 7 'hoogte en bouwlagen' bepaalt dat de hoogte van een gebouw wordt bepaald door het referentiebeeld en afgestemd is op de linker- en rechterbuur. Zoals bij 'Hoofdstuk 1. Harmonie en draagkracht' wordt gesteld wijkt het aantal bouwlagen strikt genomen af van het aantal bouwlagen van het referentiebeeld. De bouwblokken bouwen voort op de bestaande toestand (solide bouwblokken van 5 bouwlagen) en betekenen een opwaardering van de site. De hoger bouwhoogten zijn te verantwoorden, gezien de aanvraag ook de creatie van een open, brede groene parkzone omvat. Het hogere aantal bouwlagen richt zich naar deze open parkzone, om de impact naar de aanpalende buurpercelen tot een minimum te beperken.*
 - *In toepassing van artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kunnen beperkte afwijkingen op de stedenbouwkundige voorschriften worden toegestaan, mits de aanvraag ruimtelijk verantwoord is en op voorwaarde dat deze afwijking onderworpen wordt aan een openbaar onderzoek. In het kader van het openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ontvangen. In casu kan de voorliggende **afwijking van artikel 7 (hoogte en bouwlagen)** als beperkt worden beoordeeld en ruimtelijk verantwoord, gelet op het feit dat de woonblokken deel uitmaken van eenzelfde woonontwikkeling en onderling op elkaar afgestemd zijn, het aantal bouwlagen enigszins voortbouwt op een bestaande toestand en het project een aanzienlijke meerwaarde*

betekent voor de (buurt)bewoners met de creatie van een open en groene parkzone.

- *De verschillende woonblokken worden in hoofdzaak opgericht in open bebouwingsverband. Bouwblok A wordt opgericht in halfopen bebouwingsverband en sluit met de kroonlijsthoogte aan op de woningen Schijfstraat 120 en 122. De bouwblokken hebben een gemiddelde bouwdiepte van 12m. De bouwdiepten voldoen aan de maximaal toegestane bouwdieptes (artikels 8-9). Het profiel van de gevraagde bebouwing richt zich nagenoeg volledig naar / valt binnen het maximaal toegelaten bouwprofiel volgens de verordening (met een maximale bouwdiepte van 15m00).*
- *De inrichting van de bouwblokken A en B gebeurt volgens het 'tuin tegen tuin'-principe van de verordening. De tussenafstand tussen achtergevels die in een bouwblok worden gecreëerd, parallel aan een bestaande rij gebouwen ('rug aan rug') moet overeenkomstig de verordening een minimum afstand van 20m00 tussen de gelijkvloerse verdiepingen van beide rijen respecteren (artikel 11). Deze tussenafstand wordt gerespecteerd in het aanvraagdossier.*
- *De bouwblokken C en D richten zicht naar de nieuwe wegenis/Neerheide en worden parallel met deze nieuwe wegenis ingeplant. De gemeenschappelijke tuinzones van deze bouwblokken zijn voldoende ruim (17m44 x 13m16 en 23m23 x 8m95) . De hoofdvolumes (balkvormige volumes) van deze bouwblokken bevinden zich op een afstand van meer dan 15m uit de zuidelijke perceelgrenzen.*
- *Bouwblok E wordt ingeplant met de achtergevel van het hoofdvolume op een afstand van 14m uit de achterste perceelgrens (perceel met perceelsnummer 215P). Dienaangaande kan naar de toekomst toe bij de inplanting van een nieuw bouwvolume aan de Oude Liersebaan, een voldoende afstand worden gerespecteerd.*
- *De gelijkvloerse verdiepingen van de nieuwbouwentiteiten beschikken aan de straatzijde steeds over een ruimte die regelmatig contact met de straat toelaat (artikel 14,§2).*
- *Het materiaalgebruik (volgens de ingediende legende) kan algemeen worden beschouwd als duurzaam, kwalitatief en esthetisch verantwoord (artikel 23). De kleurstelling van de gevelsteen is voldoende neutraal en tijdloos (cfr. Bouwcommissieverlag dd. 24 mei 2019).*

'Hoofdstuk 4. Gebruikskenmerken'

De inrichting van de verschillende woonentiteiten moet voldoen aan de bepalingen van hoofdstuk 4 van de gemeentelijke verordening, zoals rond het versterken van de woonkwaliteit:

- *De woongelegenheden beschikken telkens over alle noodzakelijke functies/ruimtes (zoals een inkomruimte, leefruimte, slaapruimte(n), bergruimte, badkamer, toilet en buitenruimte). Ook de daglichtnormen (artikel 27) worden gerespecteerd. De leefruimtes (zit- en eetruimte) en slaapruimten ontvangen rechtstreeks daglicht via ramen die voldoen aan de minimumoppervlakten van de verordening.*
- *Wat betreft de noodzakelijke oppervlakte per ruimte (artikel 26, tabel I)*
 - *De bergruimten van de woonentiteiten zijn kleiner dan de oppervlakenorm die de stedenbouwkundige verordening vooropstelt, het aantal bewoners/gebruikers van de entiteit indachtig.*
 - *Niet alle hoofdslaapkamers van alle woonentiteiten beschikken over een netto-vloeroppervlakte van min. 12m².*
 - *Een aantal leefruimten (inclusief kookruimten) voldoen slechts nipt of benaderend aan de minimale oppervlakenorm van 30,5m³ voor 2 bewoners, conform de verordening.*
 - *Volgens de verordening dient het type doorzonwoningen als woontype te worden gehanteerd. Dit principe is niet overal, maar wel overwegend toegepast binnen de aanvraag.*
- *Wat betreft de oppervlakenorm voor buitenruimtes (artikel 28 en artikel 31)*
 - *De woonentiteiten beschikken allen over een buitenruimte, in de vorm van een terras op maaiveldniveau of een inpandig terras binnen het bouwvolume. De buitenruimte voldoet aan de 8%*

regel, conform artikel 28 en artikel 31, §2 en sluit aan bij een leefruimte (zoals een eetruimte, een zitruimte of een keuken)

- De aanvraag wijkt af wat betreft de minimale oppervlakte van woonentiteiten bij een meergezinswoning, waarbij slechts 20% kleiner mag zijn dan 80m². Alle appartementen, behoudens de types 3/4 zijn immers kleiner dan 80m². Het betreffen de appartementen type 1/2 en type 2/3 (de eerder kleinere entiteiten binnen de verschillende woontypologieën). Binnen de bestaande toestand zijn ook woonentiteiten tot twee slaapkamers aanwezig, die in voorliggende aanvraag dienen te worden gecompenseerd en worden heropgewaardeerd.
- De aanvraag betreft woonentiteiten voor een sociale woonmaatschappij die voldoen aan de oppervlaktematen, opgenomen in de tabellen van de Vlaamse Maatschappij voor Sociale Woningbouw (VMSW). De bepaling van artikel 25, dient meer benaderd te worden op wijkniveau, met correcte inschatting van de noden van de specifieke wijk en noden naar entiteiten voor de sociale maatschappij in het algemeen. De woongelegenheden blijven voldoende kwalitatief en passen binnen de context van de wijk.
- In de Bouwcommissie van 28 augustus 2020 werd ingestemd met een algemene afwijking voor sociale huisvestingsmaatschappijen wat betreft de minimale oppervlaktenormen voor woonentiteiten alsook wat betreft de 20% regel, voor zover de woonentiteiten, onder voorwaarde dat steeds een bemeubelbare en bruikbare buitenruimte wordt ontworpen (waaraan in voorliggende aanvraag wordt voldaan).
- In toepassing van artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kunnen beperkte afwijkingen op de stedenbouwkundige voorschriften worden toegestaan, mits de aanvraag ruimtelijk verantwoord is en op voorwaarde dat deze afwijking onderworpen wordt aan een openbaar onderzoek. In het kader van het openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ontvangen. In casu kan de voorliggende **afwijking van artikel 25 (20% kleiner dan 80m²) en artikel 26 (algemene oppervlaktenormen)** als beperkt worden beoordeeld en ruimtelijk verantwoord, gelet op het gegeven dat de woonkwaliteit verzekerd is, de appartementen voldoende bruikbaar zijn ingericht en een bemeubelbare buitenruimte wordt ontworpen.

'Hoofdstuk 5. Aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen buiten de openbare weg':

- Artikel 60, § 1.3 bepaalt voor groepswooningbouw voor sociale woonmaatschappijen – gelegen binnen 'grootstedelijk gebied' – een parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per woongelegenheid (inclusief bezoekersparkeren).
- In de stedenbouwkundige studie van Omgeving werd een parkeernorm van 0,7 parkeerplaatsen voor bewoners en 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers vooropgesteld.
- In de Bouwcommissie van 29 maart 2019 werd ingestemd met een verlaging van de algemene parkeernorm van de stedenbouwkundige verordening naar 0,6 parkeerplaatsen voor bewoners en 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers, op voorwaarde dat voldoende wordt ingezet op deelparkeren en voldoende aandacht wordt besteed aan het fietsparkeren.
- Op 22 juni 2020 werd een collegebesluit genomen - in navolging van de vraag van Woonpunt tot het verlagen van de parkeernorm - waarbij een verlaagde parkeernorm voor sociale huisvestingsmaatschappijen werd goedgekeurd, in afwachting van de herziening en evaluatie van de stedenbouwkundige verordening. Voor het desbetreffende project in voorliggende aanvraag geldt volgens dit collegebesluit een parkeernorm van:
 - 0,6 voor de types 1/2 (1 slaapkamer-appartement)
 - 0,6 voor de types 2/3 (2 slaapkamer-appartement)
 - Het bijkomend bezoekersparkeren van 0,3 per woonentiteit blijft onverkort van toepassing, samen met het aantal fietsenstalplaatsen (min. 2 fietsenstalplaatsen, vermeerderd met 1 extra fietsenstalling per kamer).

Deze gewijzigde parkeernorm komt overeen met waarmee in het laatste Bouwcommissieverslag inzake parkeren dd. 29 maart 2019 werd ingestemd.

In toepassing van dit nieuwe collegebesluit, zijn voor het totale aantal van 105 wooneenheden, 63 (105 x 0,6) parkeerplaatsen voor bewoners en 32 parkeerplaatsen (105 x 0,3) parkeerplaatsen voor bezoekers vereist.

- *In de ondergrondse parkeergarage onder bouwblokken C, D en E zijn 65 parkeerplaatsen ingericht voor de bewoners van het project. Het voorziene aantal van 65 plaatsen voor wagens is dus toereikend om te voldoen aan de parkeernorm voor bewoners. Bovengronds, haaks op de doodlopende woonerven worden in totaliteit 30 publieke parkeerplaatsen aangelegd voor de bezoekers. Er ontbreken twee parkeerplaatsen om strikt te kunnen voldoen aan de parkeernorm voor bezoekers.*
- *In toepassing van artikel 4.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kunnen beperkte afwijkingen op de stedenbouwkundige voorschriften worden toegestaan, mits de aanvraag ruimtelijk verantwoord is en op voorwaarde dat deze afwijking onderworpen wordt aan een openbaar onderzoek. In het kader van het openbaar onderzoek werden geen bezwaarschriften ontvangen. In casu is de **afwijking van artikel 60 (parkeernorm)** evenwel als beperkt te kwalificeren en stedenbouwkundig aanvaardbaar, gelet op het gegeven dat er geen negatieve impact op mobiliteitsvlak wordt verwacht en de nieuwe toestand een aanzienlijke verbetering/meerwaarde betreft ten opzichte van de bestaande toestand, waarbij momenteel weinig tot geen parkeerplaatsen voor de woonentiteiten voorhanden zijn. De woonerven worden overigens optimaal ingericht om naast de opvang van het parkeerverhaal ook voldoende groen in te richten, wat een absolute meerwaarde voor het project betekent.*
- *Daarnaast wordt aan weerszijden van de strateinden telkens één deelwagen geïnstalleerd, welke deelwagen een 5-tal parkeerplaatsen kan compenseren (cfr. collegebesluit van 22 juni 2020). Indien men rekening houdt met het compensatievermogen van deze deelwagens, zijn in totaliteit voldoende parkeerplaatsen voor het totaalproject opgevangen.*
- *Er worden 201 fietsenstalplaatsen ingericht met een afmeting van 70cm, en 29 stalplaatsen met een afmeting van 50cm. De fietsparkeerplaatsen zoals toegevoegd in de vergunningsaanvraag voldoen voor de grote meerderheid aan de verordening op vlak van afmetingen en toegankelijk (altijd minimaal 2 per wooneenheid). Het aantal fietsenstalplaatsen voldoet aan de norm en wordt toereikend beschouwd. Vanuit de dienst Mobiliteit wordt voorsnog volgende bemerking geformuleerd: 'Gezien de opsplitsing in veel verschillende stallingen is het noodzakelijk om bij de toekomstige bewoners deze locaties kenbaar te maken en indien wenselijk op voorhand op te delen, dit om onnodig zoeken te voorkomen.'*

b) Wegenis

Artikel 4.3.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) bepaalt dat een omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien de aanvraag gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg. De site situeert zich aan bestaande wegenis en omvat ook nieuwe openbare wegenis die mee wordt aangevraagd binnen het huidige dossier voor een omgevingsvergunning en die ter goedkeuring moet worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Het project voorziet de uitvoering van wegeniswerken en werken aangaande de omgevingsaanleg (rooien van bomen en uitbreiding Pennepoelpark) met overdracht naar de stad. De gemeenteraad dient de zaak van de wegen en de vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan goed te keuren in toepassing van artikel 31 van het omgevingsvergunningsdecreet en artikel 47 van het besluit tot uitvoering van het decreet van de omgevingsvergunning. Het artikel 31 van het decreet omgevingsvergunning voorziet immers dat als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat, de gemeenteraad hierover moet beslissen. De gemeenteraad spreekt zich uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein. Hierbij wordt rekening gehouden met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval met het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen. De gemeenteraad kan daarbij voorwaarden opleggen en lasten verbinden, die de bevoegde overheid in de eventuele vergunning opneemt.

Het aanvraagdossier toont de situering, afmetingen en inrichting van onverharde, groene en verharde oppervlaktes. Het aanvraagdossier omvat ook een bestek en een opmeting voor de uitwerking en materialisatie van het openbaar domein. Bij uitvoering van de wegenis, worden de werken gecontroleerd en opgevolgd door de stedelijke diensten Beheer Openbaar Domein en Natuur- en Groenontwikkeling om tot een goed eindresultaat met overdracht te komen.

Het ontwerp voor de omgevingsaanleg (met inbegrip van het beplantingsplan) is bijgestuurd conform de in het voortraject gemaakte adviezen met de afdeling Openbaar Domein en de dienst Natuur- en Groenontwikkeling.

De **dienst Natuur- en Groenontwikkeling** heeft in het kader van voorliggende aanvraag op 20 april 2021 een voorwaardelijk gunstig advies verleend (referentie BD.2021.21_1149/zie rubriek 'Adviezen'). De voorwaarden die gestipuleerd zijn in dit advies dienen strikt te worden nageleefd.

Met het oog op de uiteindelijke uitvoering van de wegenwerken worden door de stedelijke dienst Beheer Openbaar Domein nog een aantal voorwaarden en/of zaken opgelegd die gerespecteerd moeten worden bij uitvoering van de werken (na te leven advies **dienst Beheer Openbaar Domein** van 6 mei 2021). Volgende voorwaarden en lasten uit het advies worden opgenomen:

- Het ontwerp van het rioleringsplan dient te voldoen aan de voorwaarden gesteld in de "Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening geïntegreerd rioleringsbeleid" goedgekeurd in de gemeenteraad van 28 januari 2004; BEHALVE de bepalingen inzake hemelwater (art.10-11-12-13-14) die vervangen worden door de nieuwe "gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater–besluit Vlaamse Regering 05 juli 2013".
- Het rioleringsontwerp is opgemaakt met als principe van infiltreren van regenwater en vertraagd afvoeren.
- De aanvrager dient de aanleg van het openbaar domein inclusief rioleringen te verzorgen en dient hiervoor beroep te doen op een geregistreerd aannemer.
- Een bestek voor uitvoering hiervan werd reeds bijgevoegd bij de vergunningsaanvraag, hierbij volgende opmerkingen:

- Wegen- en rioleringsdossier

Er is een uitgewerkt technisch wegen- en rioleringsdossier gevoegd bij de aanvraag. Vóór de vastlegging van de borgstelling en vóór de start van de werken, dienen gedetailleerde technische uitvoeringsplannen voor de riolering en voor de wegenis ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de Afdeling Openbaar Domein van de stad Mechelen alsook aan Pidpa voor de riolering, aangepast met de opmerkingen van onderhavig advies.

Het bestek moet aangepast worden aan de hier gemaakte opmerkingen voor de aanbesteding van de werken.

Bij het uitschrijven van de aanbestedingsprocedure moet de stad op de hoogte gehouden worden van de evolutie van het dossier.

Een afgevaardigde van de stad zal de uitvoering van de werken opvolgen.

- Bestek en plannen

Bij de voorlopige oplevering wordt er een heel asbuilt dossier afgeleverd aan de afdeling openbaar domein stad Mechelen.

Geprefabriceerde huisaansluitputjes voor de aansluitingen op de openbare riolering moeten voorzien zijn van een reukafsluiter.

De vuilwaterriolering is nu voorzien in gres 500. Is deze diameter nodig voor enkel DWA. Als dit een diameter 500 moet zijn dan moet materiaal aangepast worden naar beton. Hiervoor moet voor de start van de werken een technisch voorstel gedaan worden. Voor de start van de werken moeten de nodige afspraken ook gemaakt worden met de nieuwe rioolbeheerder en ter goedkeuring voorgelegd worden Pidpa.

De ondergrondse containers moeten herbekeken worden en moeten op andere plaats ingepland worden zodoende dat ze aan openbaar domein grenzen. Er wordt met IVAREM verder bekeken of deze op het kruispunt Overheide-Spechtstraat kunnen geplaatst worden. Hiervoor moet het plan van de herinrichting vóór de start van de werken wel aangepast en ter goedkeuring voorgelegd worden zowel aan IVAREM als aan de Stad Mechelen.

Op het plan van de riolering staat ook bij blok D een voorlopige positie van RWA op openbaar domein. Als dit over private putten gaat dan moet dit een andere plaats krijgen op privaat domein.

De aangegeven vuilbakken die nu voorzien zijn in het dossier zijn niet meer de juiste vuilbakken dit moet nog aangepast worden.

De speeltoestellen dienen op het terrein gekeurd te worden en hiervoor moeten de nodige documenten bij oplevering in as built dossier toegevoegd worden.

De beplanting moet elk plantseizoen in waarborgperiode nagezien worden en eventueel vernieuwd.

- *Er moet zeker rekening met gehouden worden dat bij de aanleg de natuurlijke waterafvoer van de percelen niet gestoord worden of mag er geen water afvloeien van het woonproject naar omliggende percelen.*
- *Zone voor inlijving openbaar domein.*

De strook bestemd voor inlijving in het openbaar domein is aangeduid op een afzonderlijk plan; deze strook is op het eerste verzoek gratis aan de stad over te dragen en zijn geheel dit vrij en onbelast en zonder kosten voor de stad. De procedure wordt gestart na de voorlopige oplevering van alle wegen- en rioleringswerken in deze zone.

Het akkoord van de verschillende eigenaars moet ook aanwezig zijn of de overdracht van de percelen naar de vergunninghouder, die nodig zijn voor het toekomstig openbaar domein aan te leggen voor de start van de werken.

De ondergrondse garage moet gekeurd worden op waterdichtheid. Deze waterdichting moet ook beschermd zijn. Deze constructie en technische details moeten voor de start van de werken nog goedgekeurd worden door de dienst openbaar domein.

Daarnaast moet er een erfdiensbaarheid gegeven worden aan Pidpa voor de overloop van het bufferbekken op privé domein. Dit moet ook opgenomen worden in de aktes van de verkoop van de gebouwen. Zodoende dat de stad ten allen tijden controle kan uitvoeren op de aansluiting.

- *Het wijzigen van het bestek en ter goedkeuring overmaken van bovenstaande (plannen + berekening) is een noodzakelijke voorwaarde voor de opname van de wegenis in het openbaar domein na uitvoering van de werken. De stad moet ook betrokken worden in het overleg met nutsmaatschappijen, aanbestedingsprocedure én uitvoering, en zal op de hoogte gehouden worden van de stand van het dossier.*
- *Borgstelling*

Voor de start van de werken aan de verkaveling moet ten voordele van de stad Mechelen een bankwaarborg gestort worden voor een bedrag gelijk aan de geraamde uitvoeringskosten van de wegenis, riolering en nutsleidingen in het latere openbaar domein. Een rechtstreekse betaling aan de nutsmaatschappijen van hun geraamde kosten is eveneens toegelaten; de aanvrager ligt hiervan een bewijs voor. Voor het storten van deze borg voor riolerings- en wegeniswerken en betaling aan de nutsmaatschappijen of extra borg mogen de werken aan het latere openbaar domein niet starten.'

Aan de stedelijke dienst Beheer Openbaar Domein, dient door de aanvrager, aan de hand van bijkomende aan te leveren informatie en plannen, te worden aangetoond dat kan tegemoet gekomen worden aan de voorwaarden gesteld in het advies dat door deze dienst is uitgebracht.

*Binnen de projectzone worden een **ondergrondse sorteerstraatje** (oct's opgenomen) binnen de parkzone, in het noorden van de site, ter hoogte van de sporthal. Evenwel heeft IVAREM gedurende de vergunningsprocedure laten weten dat deze locatie niet haalbaar is, gelet op de keerbewegingen die vereist zijn en die niet op privaat domein kunnen plaatsvinden. Dienaangaande werd een overleg ingepland tussen de ontwerper, Woonpunt en de betrokken stadsdiensten om een nieuwe locatie voor deze ondergrondse afvalcontainers te zoeken. IVAREM gaat, na een plaatsbezoek op 7 mei 2021, akkoord met de inplanting van 4 OCT's op een alternatieve locatie, zijnde het grasperk op de hoek van de Spechtstraat met Overheide. De plaatsen van de OCT's wordt opgelegd als last voor de ontwikkelaar. Deze dienen op deze locatie, volgens de afspraken met IVAREM, geplaatst te worden.*

c) Watertoets

Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 1.3.1.1. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 (waterwetboek), legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat.

Volgens de zoneringskaart van VMM behoort de projectzone tot het centraal gebied (als waterzuiveringszone). Binnen het gebied dat beslagen wordt door de projectzone ligt er een gemengd rioleringsstelsel. Volgens de overstromingskaart bevindt het project zich niet in een recent overstroomd gebied (ROG). Het project is ook niet gelegen in een risicozone voor overstromingen. Het projectgebied bevat geen waterlopen.

Onderhavige aanvraag werd voor advies overgemaakt aan de waterbeheerder. De Vlaamse Milieumaatschappij heeft op 27 april 2021 een voorwaardelijk gunstig advies verleend (referentie WT 2021 G 0238). De voorwaarden opgenomen in dit advies dienen strikt te worden nageleefd.

Het ontwerp van het rioleringsplan dient te voldoen aan de voorwaarden gesteld in de 'Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening geïntegreerd rioleringsbeleid' goedgekeurd in de gemeenteraad van 28 januari 2004; BEHALVE de bepalingen inzake hemelwater (art.10-11-12-13-14) die vervangen worden door de 'gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater' – besluit Vlaamse regering 5 juli 2013 (en latere wijzigingen).'

De platte daken worden ingericht als extensieve groendaken; er worden geen hemelwaterputten geïnstalleerd. Per gebouw wordt één septische put ontworpen.

Het ontwerp van het rioleringsplan dient ook de watertoets te doorstaan.

- *Hoofdstuk III, afdeling I, artikel 1.3.1.1. van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 (waterwetboek), legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat de eventuele schadelijke effecten van het innemen van ruimte ten koste van de watersystemen worden ingeschat.*
 - *In zijn huidige toestand is het terrein aanzienlijk bebouwd, met groene reststroken tussen de gebouwen. In de nieuw gevraagde situatie zal het terrein opnieuw bestaan uit een aanzienlijk verharde oppervlakte (door de gevraagde nieuwbouw en ondergrondse parkeergarage), wat de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk beperkt. Het rioleringsontwerp is opgemaakt volgens het principe van infiltreren in de ondergrond, op privaat domein.*
 - Bij de private delen worden:*
 - *de daken uitgerust met een groendak (wat ervoor zorgt dat het hemelwater gebufferd en vertraagd afgevoerd wordt);*
 - *infiltratievoorzieningen geplaatst (in de private binnentuinen).*
 - *Er is een uitgewerkt technisch wegen- en rioleringsdossier gevoegd bij de aanvraag.*
 - *De ondoorlatende dakdelen (hemelwater van de daken, met uitzondering van de groendaken) worden eerst richting hemelwaterput gestuurd. De overlopen van de hemelwaterputten worden aangesloten op de infiltratievoorzieningen.*
 - *Ook het hemelwater afkomstig van de verhardingen van het wegenisgedeelte wordt opgevangen. Er wordt getracht om zoveel mogelijk verharde oppervlakte te laten afwateren naar plantvakken en/met wadi's om zo te zorgen voor maximale infiltratie.*
 - *Er wordt gezorgd dat de aan te leggen verhardingen maximaal afwateren naar een naastgelegen infiltreerbare (groen)zone.*
- *Mits voorwaarden, wordt geconcludeerd dat de gevraagde werken geen nadelige invloed zullen hebben op de waterhuishouding. Het is onduidelijk of voldoende herbruik van het hemelwater wordt ontworpen.*

d) Resultaten openbaar onderzoek

Het openbaar onderzoek werd gehouden door aanplakking op de gewone aanplakplaatsen, van 8 april 2020 tot en met 7 mei 2021. Er werd 1 bezwaarschrift ingediend. Het bezwaarschrift heeft geen betrekking op het openbaar domein en/of de aanleg van de publieke ruimte. De gemeentelijke omgevingsambtenaar heeft het bezwaarschriften behandeld en als volgt geëvalueerd:

Inhoud van het bezwaarschrift:

De bezwaarindiener stelt dat de er nog geen officiële schriftelijke overeenkomst met de ontwikkelaar is aangaande het installeren van een uitwegenis, een overname van een muur, ...

Evaluatie bezwaarschrift:

Een omgevingsvergunning heeft overeenkomstig artikel 78 van het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014 een zakelijk karakter en wordt verleend onder voorbehoud van de op het goed rustende burgerlijke rechten. De omstandigheid dat bepaalde aspecten van het project (uitwegenis, overname muur), bij gebrek aan een overeenkomst, nog niet geregeld zijn, betreft een burgerrechtelijk aspect en geen stedenbouwkundige aangelegenheid. Het voorliggende bezwaarschrift is niet van stedenbouwkundige aard en wordt dan ook niet weerhouden.

Het college van burgemeester en schepenen stemt in met deze behandeling en maakt ze zich eigen.

e) Mer-screening

Het ontwerp komt niet voor op de lijst gevoegd als bijlage I van het Project-m.e.r.-besluit, maar geldt wel als een 'stadsontwikkelingsproject' en 'aanleg van wegen' zoals opgenomen in rubrieken 10b en 10e van bijlage III (projecten die niet onder bijlagen I of II vallen).

Bijgevolg dient er voor de aanvraag een project-m.e.r.-screening te gebeuren (bijlage III bij het project-m.e.r.-besluit). De project-m.e.r.-screeningsnota volgens de modaliteiten van het omgevingsloket maakt deel uit van het aanvraagdossier. In deze nota zijn de mogelijke effecten van het project op de omgeving onderzocht en gemotiveerd waarom deze niet aanzienlijk zijn. Bij het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd reeds vastgesteld dat de milieueffecten niet aanzienlijk zijn. Bijgevolg was de opmaak van een milieueffectenrapport niet vereist.

Rekening houdende met de aard en de omvang van het project, de ruimtelijke context en relatie tot zijn omgeving, waarbij geen aanzienlijke effecten op kwetsbare gebieden te verwachten zijn, kan geconcludeerd worden dat er ten gevolge van het project geen aanzienlijke milieugevolgen te verwachten zijn. Wel worden volgende voorwaarden geformuleerd:

- Alle afbraakmaterialen dienen te worden afgevoerd naar de daartoe bestemde stortplaatsen of recuperatie-eenheden. Het sloop-opvolgingsplan moet worden nageleefd.
- Het bodemdecreet is van toepassing voor alle handelingen met betrekking tot grondverzet en bodemsanering.
- De voorwaarden van Vlarem II, VLAREMA en VLAREBO dienen te worden nageleefd.
- De voorwaarden van Vlarem II, VLAREMA en VLAREBO dienen te worden nageleefd.
 - o Hoofdstuk 6.4. BEHEERSING VAN ASBEST, Artikel 6.4.0.1., dient te worden nageleefd.
 - o Artikel 5.53.6.1.1.§2 van Vlarem II met betrekking tot bronbemalingen noodzakelijk voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen bepaalt:

"Het grondwater dat onttrokken wordt bij de bronbemalingen bedoeld in subrubriek 53.2 van de indelingslijst moet, in zoverre dit met toepassing van best beschikbare technieken mogelijk is, zoveel mogelijk terug in de grond worden ingebracht buiten de onttrekkingszone. Hiervoor kan gebruikgemaakt worden van infiltratieputten, infiltratiebekkens of infiltratiegrachten. Indien dit technisch onmogelijk is mag het water geloosd worden in het openbare of private hydrografische net. De infiltratie of de lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken. Volumes hoger dan 10m³ per uur mogen niet geloosd worden in openbare rioleringen aangesloten op een rioolwaterzuiveringsinstallatie behoudens de uitdrukkelijke schriftelijke toelating van de exploitant van deze installatie."
- Voor het verkrijgen van een toelating van Aquafin, dient het aanvraagformulier op de website van Aquafin ingevuld te worden (www.aquafin.be > Infrastructuur en Milieu > Bemalingen).

f) Erfgoed-/archeologietoets

Samen met het aanvraagdossier werd een archeologienota ingediend. De bekrachtiging is terug te vinden op het digitaal loket van Onroerend Erfgoed (<https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/14106>). Bij vergunning zal als voorwaarde worden opgenomen dat de archeologienota en het Onroerenderfgoeddecreet moeten worden nageleefd (zie artikel 5.4.4 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013).

g) Milieuaspecten

Globaal kan gesteld worden dat de risico's voor de externe veiligheid, de hinder, de effecten op het leefmilieu, op de wateren, op de natuur, op de mens buiten de inrichting veroorzaakt door de gevraagde exploitatie bij naleving van de opgelegde exploitatievoorwaarden tot een aanvaardbaar niveau kunnen beperkt worden.

Aan onderhavige aanvraag werd geen milieulijk gekoppeld. Onderstaande vermeldingen kunnen diengaangende worden geformuleerd.

- Op de site is – ter hoogte van de bestaande garages – momenteel een vrijstaande **hoogspanningscabine** aanwezig, op privaat domein van Iverlek. Deze hoogspanningscabines bevindt zich centraal binnen de open ruimte, ter hoogte van de noordelijke uitbreiding van het Pennepoelpark. In het kader van de heraanleg van de publieke ruimte, werd de intentie geopperd deze cabine in te richten binnen het bouwvolume van het nieuwbouwproject. Op de gelijkvloerse verdieping van bouwblok C wordt een hoogspanningslokaal voorzien, waarnaar de voorzieningen kunnen verhuizen. Concrete overeenkomsten met Iverlek/Fluvius werden in de aanloop van de indiening van de omgevingsaanvraag niet vastgelegd. Gelet op de precaire situatie inzake timing van het dossier werd onderling overeengekomen de hoogspanningscabine in het kader van de voorliggende aanvraag te behouden op de bestaande locatie, en het private perceel van Iverlek niet mee te nemen in het openbaar domein.

Advies Fluvius dd. 22 april 2021: 'In overleg is beslist om bestaande cabine te behouden om het nieuw woonproject te voeden van elektriciteit en verder te integreren in het aanliggende park, rekening houdend met erfdienstbaarheden tot bestaande cabine van 3,00 meter breedte'.

Vanuit ruimtelijk perspectief is het uiterst aangewezen deze hoogspanningscabine op te nemen op de gelijkvloerse verdieping van bouwblok C (waar ruimte werd ontworpen voor een hoogspanningslokaal). Van zodra concrete afspraken zijn gemaakt, en de technische aspecten werden gefinaliseerd, is het vanuit stedenbouwkundige oogpunt het meest aangewezen de hoogspanningscabine te slopen en de vrijgekomen ruimte mee op te nemen binnen de parkzone.

Wat betreft de verplaatsing en installatie van de hoogspanningscabine heeft de Brandweer in haar advies van 30.4.21 een opmerking geformuleerd (pag. 8 van het desbetreffende advies). Voor de installatie van het hoogspanningslokaal binnen de nieuwbouw wordt gesteld dat - afhankelijk van het verbruik – aan het inrichten van deze voorziening ofwel meldingsplichtige

ofwel vergunningsplichtige milieuaspecten verbonden zijn. Momenteel blijft de hoogspanningscabine binnen zijn bestaande toestand behouden, waardoor de aanvraag strikt genomen op dit aspect geen betrekking heeft.

- Op de platte daken van de woonblokken worden naast 'zones voor zonnepanelen', ook 'zones voor **buitenunits van warmtepompen**' aangegeven. Afhankelijk van het verbruik zullen aan deze installaties/warmtepompen milieuaspecten verbonden zijn. De technische installaties zijn niet nader gespecificeerd.

Aangenomen wordt dat de installaties/warmtepompen binnen de verbruikslimiet vallen, waarbij geen milieuaspecten dienen meegenomen te worden. Mocht dit wél het geval zijn, dienen de vereiste meldingen/vergunningen te worden aangevraagd, vooraleer tot de uitvoering van de werken kan worden overgegaan. De buitenunits dienen gekoppeld te worden aan de liftuitlopen om de bovendakse constructies binnen een compact geheel te ontwerpen. Dit wordt opgenomen in de voorwaarden.

h) Natuurtoets

De aanvraag werd tijdens het ontvankelijk- en volledigheidsonderzoek getoetst aan artikel 26bis en artikel 36ter §3 en §4 van het Natuurdecreet. Hieruit werd geoordeeld dat een passende beoordeling geen meerwaarde biedt. De inrichting is gelegen op voldoende afstand van een vogel- en/of habitatrictlijngebied en/of VEN- en/of IVON-gebied. Gelet op het voorwerp van de aanvraag en de gegevens in het dossier blijkt dat in het kader van de omgevingsvergunning de natuurtoets niet relevant is.

i) Goede ruimtelijke ordening

+ Functionele inpasbaarheid

De aanvraag betreft een project in functie van woningbouw, aansluitend bij de woonfunctie in de omgeving en in overeenstemming met de planologische bestemmingsvoorschriften volgens het gewestplan. Het terrein is gelegen in stedelijk gebied en biedt een opportuniteit naar verdichting voor wonen. De aanvraag is dan ook functioneel inpasbaar. In 2019 werd een stedenbouwkundige studie opgemaakt door studiebureau Omgeving voor de vernieuwing van de sociale woonblokken, die ten noorden van de projectsite aansluit bij de ruimere sociale woonwijk. Voorliggende aanvraag beantwoordt aan de uitgangspunten die in de stedenbouwkundige studie werden vooropgesteld en geconcludeerd.

+ Schaal, ruimtegebruik, bouwdichtheid, hinderaspecten:

De aanvraag respecteert de schaal en de bouwdichtheid, en de draagkracht van de percelen wordt geenszins overschreden, waardoor de leefbaarheid van de omliggende bebouwing gegarandeerd blijft. Het programma en het bebouwingspercentage laten immers voldoende ruimte over voor open ruimte. De typologie van de nieuwbouw entiteiten, met de vooropgestelde volumes passen zich in binnen de plaatselijke context, zowel qua programma als bouwdichtheid. De wooneenheden beschikken over een logische indeling en alle noodzakelijke functies. De woonentiteiten worden grotendeels ingericht conform het doorzonprincipe. De leefruimtes sluiten aan op de buitenruimtes wat het gebruiksgenot van de woonentiteiten optimaliseert.

+ Visueel-vormelijke elementen:

De aanvraag voorziet in een duurzaam, kwalitatief en sober materiaalgebruik dat qua kleur- en materiaalgebruik aansluit bij de bestaande bebouwing in de onmiddellijke omgeving. De gevels worden opgetrokken in grijze en beige gevelsteen, in combinatie met buitenschrijnwerk in een wisselende donkere en lichte kleur. De nieuwe volumes worden in hoofdzaak opgetrokken als vrijstaande bouwvolumes met een wisselende bouwhoogte. De toetsing en argumentatie ter verantwoording van de volumewerking (het aantal bouwlagen) komen uitvoerig aan bod in de rubriek 'Argumentatie', 'Inhoudelijke beoordeling van het dossier', punt 'b. Planologische toets', deel 'Verordeningen'. Ook het gekozen bouwprofiel en de inplanting van de bouwvolumes worden hier besproken.

+ Mobiliteitsimpact

In alle redelijkheid wordt geoordeeld dat er geen significante mobiliteitsimpact te verwachten is, gezien de parkeernorm voor de bewoners intergaal wordt opgevangen op eigen terrein, door het installeren van twee ondergrondse parkeergarages. Met het oog op de uiteindelijke uitvoering van de werken aan het openbaar domein worden door de stedelijke dienst Beheer Openbaar Domein een aantal (voornamelijk technische) aspecten opgelegd die gerespecteerd en bijgestuurd moeten worden bij de uitvoering van de werken (advies van 6 april 2021 zie bij rubriek inhoudelijke beoordeling van het dossier, b)).

+ Gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid:

De gezondheids- en veiligheidsaspecten worden hoofdzakelijk geregeld in de adviezen van de brandweer (brandweerstand Rivierenland), de ASTRID veiligheidscommissie en het Agentschap Toegankelijk Vlaanderen (Inter). De voorwaarden in de adviezen van de brandweer (brandweerstand Rivierenland) van 30 april 2021 (met referentie P16323-004/01) en het Agentschap Toegankelijk

Vlaanderen - Inter van 7 april 2021 (met referentie 20202856) dienen te worden gerespecteerd bij uitvoering van het project. Verder dient de aanvrager / ontwikkelaar in te staan voor de aanleg van het distributienet voor elektriciteit en gas, de aanleg van het waterleidingnet en voor de aanleg van het teledistributienet ten behoeve van de aansluiting van de verschillende woningen.

+ Fasering

De aanvrager wenst het project gefaseerd uit te voeren; de aanvraag voor de omgevingsvergunning omvat verschillende fasen. Een omgevingsvergunning dient uitdrukkelijk melding te maken van deze verschillende fasen van het bouwproject.

Advies gemeentelijke omgevingsambtenaar en voorstel van voorwaarden en lasten

De aanvraag is in overeenstemming met de planologische bestemming van het gewestplan. De aanvraag werd getoetst aan de stedenbouwkundige voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening. De aanvraag wijkt af van artikelen 7 (aantal bouwlagen), artikel 25 (20% regel), artikel 26 (woonkwaliteit) en artikel 60 (parkeernorm). Deze afwijkingen zijn als beperkt te kwalificeren en zijn verenigbaar met de goede plaatselijke aanleg. Bijgevolg worden de afwijkingen op de stedenbouwkundige voorschriften toegestaan, in toepassing van artikel 4.4.1, §1 (van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 27 maart 2009 houdende de aanpassing en aanvulling van het ruimtelijk plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid). De aanvraag is getoetst aan en is in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

De zaak van de wegenis en het rooilijn- en innemingsplan dienen te worden goedgekeurd door de gemeenteraad in toepassing van artikel 31 van het omgevingsvergunningsdecreet en artikel 47 van het besluit tot uitvoering van het decreet van de omgevingsvergunning.

Een vergunning kan worden verleend (onder voorbehoud goedkeuring wegenis door de gemeenteraad), mits naleving van onderstaande voorwaarden, en mits te voldoen aan onderstaande opgelegde lasten.

> Fasering:

1. Afbraak van Neerheide 2, 4, 6 en 8; Schijfstraat 116 en 118 en Overheide 48, 50, 52 en 54 + nieuwbouw gebouwen A/B/C/D en ondergrondse garage CD:
 - Start afbraak oktober 2021.
 - Nieuwbouw: voorlopige planning klaar eind 2023.
2. Infrastructuur uitvoering: volledige riolering + bovenbouw.
 - Start uitvoering vanaf januari 2024
3. Afbraak Neerheide 13, magazijn en garageboxen. + nieuwbouw gebouw E.
 - Start afbraak: voorlopige planning eerste semester 2024 E.
 - Nieuwbouw: voorlopige planning klaar september 2025. Deze fase kan pas starten na voltooiing van deel RWA van de riolering (zie fase 2)
4. Aanleg resterend deel bovenbouw
 - Start uitvoering vanaf oktober 2025.

> Voorwaarden

- De adviezen van:
 - Fluvius: 22 april 2021 (zonder referentie);
 - OVAM: 16 april 2021 (referentie 2020161763)
 - Proximus: 19 april 2021 (zonder referentie);
 - Telenet: 27 april (zonder referentie);
 - Pidpa: 12 april 2021 (D-23-277 / 194068);
 - Vlaamse Milieumaatschappij (VMM): 27 april 2021 (referentie WT 2021 G 0238);
 - Inter: 7 april 2021 (referentie 20202856);
 - Politie: 7 april 2021 (zonder referentie);
 - Brandweer: 30 april 2021 (referentie P16323-004/01);dienen nageleefd te worden.
- De werken dienen te worden uitgevoerd in samenwerking met de afdeling Openbaar Domein (via werftoezicht). Bij uitvoering van de werken, dient de aanvrager/ontwikkelaar de afdeling Openbaar Domein vooraf te contacteren om hierover verdere afspraken te maken.
- Het advies van de stedelijke dienst Beheer Openbaar Domein van 6 mei 2021 dient te worden nageleefd.
 - 'Het ontwerp van het rioleringsplan dient te voldoen aan de voorwaarden gesteld in de "Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening geïntegreerd rioleringsbeleid" goedgekeurd in de gemeenteraad van 28 januari 2004; BEHALVE de bepalingen inzake hemelwater (art.10-11-12-13-14) die vervangen worden door de nieuwe "gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater –besluit Vlaamse Regering 05 juli 2013".
 - Het rioleringsontwerp is opgemaakt met als principe van infiltreren van regenwater en vertraagd afvoeren.

- *De aanvrager dient de aanleg van het openbaar domein inclusief rioleringen te verzorgen en dient hiervoor beroep te doen op een geregistreerd aannemer.*
- *Een bestek voor uitvoering hiervan werd reeds bijgevoegd bij de vergunningsaanvraag, hierbij volgende opmerkingen:*
 - ⇒ Wegen- en rioleringsdossier
Er is een uitgewerkt technisch wegen- en rioleringsdossier gevoegd bij de aanvraag. Vóór de vastlegging van de borgstelling en vóór de start van de werken, dienen gedetailleerde technische uitvoeringsplannen voor de riolering en voor de wegenis ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Afdeling Openbaar Domein van de stad Mechelen alsook aan Pidpa voor de riolering, aangepast met de opmerkingen van onderhavig advies.
Het bestek moet aangepast worden aan de hier gemaakte opmerkingen voor de aanbesteding van de werken.
Bij het uitschrijven van de aanbestedingsprocedure moet de stad op de hoogte gehouden worden van de evolutie van het dossier.
Een afgevaardigde van de stad zal de uitvoering van de werken opvolgen.
 - ⇒ Bestek en plannen
Bij de voorlopige oplevering wordt er een heel asbuilt dossier afgeleverd aan de afdeling openbaar domein stad Mechelen.
Geprefabriceerde huisaansluitputjes voor de aansluitingen op de openbare riolering moeten verplicht voorzien zijn van een reukafsluiter.
De vuilwaterriolering is nu voorzien in gres 500. Is deze diameter nodig voor enkel DWA. Als dit een diameter 500 moet zijn dan moet materiaal aangepast worden naar beton. Hiervoor moet voor de start van de werken een technisch voorstel gedaan worden. Voor de start van de werken moeten de nodige afspraken ook gemaakt worden met de nieuwe rioolbeheerder en ter goedkeuring voorgelegd worden Pidpa. De ondergrondse containers moeten herbekeken worden en moeten op andere plaats ingepland worden zodoende dat ze aan openbaar domein grenzen. Er wordt met IVAREM verder bekeken of deze op het kruispunt Overheide-Spechtstraat kunnen geplaatst worden. Hiervoor moet het plan van de herinrichting vóór de start van de werken wel aangepast en ter goedkeuring voorgelegd worden zowel aan IVAREM als aan de Stad Mechelen.
Op het plan van de riolering staat ook bij blok D een voorlopige positie van RWA op openbaar domein. Als dit over private putten gaat dan moet dit een andere plaats krijgen op privaat domein.
De aangegeven vuilbakken die nu voorzien zijn in het dossier zijn niet meer de juiste vuilbakken dit moet nog aangepast worden.
De speeltoestellen dienen op het terrein gekeurd te worden en hiervoor moeten de nodige documenten bij oplevering in as built dossier toegevoegd worden.
De beplanting moet elk plantseizoen in waarborgperiode nagezien worden en eventueel vernieuwd.
 - ⇒ *Er moet zeker rekening met gehouden worden dat bij de aanleg de natuurlijke waterafvoer van de percelen niet gestoord worden of mag er geen water afvloeien van het woonproject naar omliggende percelen.*
 - ⇒ Zone voor inlijving openbaar domein.
De strook bestemd voor inlijving in het openbaar domein is aangeduid op een afzonderlijk plan; deze strook bestemd is op het eerste verzoek gratis aan de stad over te dragen en zijn geheel dit vrij en onbelast en zonder kosten voor de stad. De procedure wordt gestart na de voorlopige oplevering van alle wegen- en rioleringswerken in deze zone.
Het akkoord van de verschillende eigenaars moet ook aanwezig zijn of de overdracht van de percelen naar de vergunninghouder, die nodig zijn voor het toekomstig openbaar domein aan te leggen voor de start van de werken.
De ondergrondse garage moet gekeurd worden op waterdichtheid. Deze waterdichting moet ook beschermd zijn. Deze constructie en technische details moeten voor de start van de werken nog goedgekeurd worden door de dienst openbaar domein.
Daarnaast moet er een erfdienstbaarheid gegeven worden aan Pidpa voor de overloop van het bufferbekken op privé domein. Dit moet ook opgenomen worden in de aktes van de verkoop van de gebouwen. Zodoende dat de stad ten allen tijden controle kan uitvoeren op de aansluiting.
 - ⇒ *Het wijzigen van het bestek en ter goedkeuring overmaken van bovenstaande (plannen + berekening) is een noodzakelijke voorwaarde voor de opname van de wegenis in het openbaar domein na uitvoering van de werken. De stad moet ook betrokken worden in het overleg met nutsmaatschappijen, aanbestedingsprocedure én uitvoering, en zal op de hoogte gehouden worden van de stand van het dossier.*
 - ⇒ Borgstelling

Voor de start van de werken aan de verkaveling moet ten voordele van de stad Mechelen een bankwaarborg gestort worden voor een bedrag gelijk aan de geraamde uitvoeringskosten van de wegenis, riolering en nutsleidingen in het latere openbaar domein. Een rechtstreekse betaling aan de nutsmaatschappijen van hun geraamde kosten is eveneens toegelaten; de aanvrager ligt hiervan een bewijs voor. Voor het storten van deze borg voor riolerings- en wegeniswerken en betaling aan de nutsmaatschappijen of extra borg mogen de werken aan het latere openbaar domein niet starten.'

- Het advies van de Stedelijke dienst Natuur- en Groenontwikkeling van 20 april 2021 (referentie BD.2021.21_1149) dient te worden nageleefd.

Argumentatie:

Volgende wijzigingen dienen nog te worden opgenomen betreffende het beplantingsplan:

- Plantvak dwarsparking zijde Oude Liersebaan: Er is een verschil met het rooilijnenplan tov beplantingsplan uit het voortraject. Op het rooilijnenplan worden de correcte perceelsgrenzen weergegeven. Het plantvak wordt in werkelijkheid maar gemiddeld 2.5m breed ipv van bijna dubbel zo breed op het beplantingsplan. Dit heeft tot gevolg dat de 6 bomen in een te klein plantvak staan met een gemiddelde breedte van 2.5m. Deze 6 bomen dienen vervangen te worden door smalle zuilvormige bomen (1 Acer campestre 'Green Column', 3 Amelanchier 'Obelisk' en 2 Koelreuteria paniculata 'Fastigiata'). De inplanting van de bomen dient zo te zijn dat er geen conflict is met de verlichting.
- Het begieten van de bomen dient opgenomen te worden in de meetstaat. Vermoedelijke hoeveelheid 12 beurten per jaar.

Het is niet realistisch de bestaande bomen te behouden wegens de aanleg van een volledig nieuwe bouw- en wegeninfrastructuur.

- Het vellen van 20 bomen wordt gunstig geadviseerd mits heraanplanting van 25 bomen, het verplanten van de 3 jonge bomen en de aanleg van een Tiny Forest in bosgoed voor plantvakken 24 (140 stuks), 25 (187 stuks), 33 (246) stuks) en 34 (524 stuks).
- De natuurwaarde wordt vergroot door het voorzien van een Tiny Forest.

Voorwaardelijk gunstig advies:

- Het vellen van 20 bomen wordt gunstig geadviseerd mits heraanplanting van 25 bomen, het verplanten van de 3 jonge bomen en de aanleg van een Tiny Forest in bosgoed voor plantvakken 24 (140 stuks), 25 (187 stuks), 33 (246) stuks) en 34 (524 stuks).
- Volgende wijzigingen dienen echter nog te worden opgenomen
 - Plantvak dwarsparking zijde Oude Liersebaan: 6 bomen dienen vervangen te worden door zuilvormige bomen (1 Acer campestre 'Green Column', 3 Amelanchier 'Obelisk' en 2 Koelreuteria paniculata 'Fastigiata'). De inplanting van de bomen dient zo te zijn dat er geen conflict is met de verlichting.
 - Het begieten van de bomen dient opgenomen te worden in de meetstaat. Vermoedelijke hoeveelheid 12 beurten per jaar.
- Het onderhoud van de groenzones van het toekomstige openbaar domein dient te gebeuren in samenspraak met de stad Mechelen. Onderhoudsfiches van de geplande en uitgevoerde beurten dienen te worden opgesteld. Geplande beurten dienen minstens twee werkdagen op voorhand te worden doorgegeven aan de stad. Tijdens of na uitvoering van elke beurt kan de stad een controle uitoefenen om de uitvoering ervan te controleren. Uitgevoerde beurten worden genoteerd met datum op de onderhoudsfiche en bezorgd aan de stad. Slecht uitgevoerde beurten dienen te worden bijgestuurd. Deze voorwaarde dient mee te worden opgenomen in het bestek.
- Te nemen beschermende maatregelen tijdens de werf:
 - Buiten de aan te leggen zone in de aanvraag mag er geen werfzone worden ingericht in bestaande groenzones (speelzone en -bos).
 - Tijdens de werken worden de groenzones beschermd door middel van werfhekken.
 - De richtlijnen van het VVOG zakboekje nr 3 inzake bescherming van bomen tijdens de werffase dienen gevolgd te worden. Hierin is sprake van de '**totale beschermingszone**' (TBBZ). Dit is een door middel van werfhekken afgebakende zone die voor de aanvang van de werken wordt geïnstalleerd, constant blijft staan en pas na uitvoering van alle werken wordt afgebroken. In deze zone gelden beschermende maatregelen en verbodsbepalingen.
 - Installeer een TBBZ die het wortelgestel zoveel mogelijk beschermt.
 - Er mag niet gegraven worden in de wortelzone van te behouden bomen.
 - Er mag niet gestapeld worden in de TBBZ. Er mag geen bodemvervuiling plaatsvinden. (cementwater, door materiaal te kuisen, olie, solventen, zout, enz.).
 - Het plaatsen en uitvoeren van alle maatregelen ter bescherming van de bestaande vegetatie is een aannemingslast en dient te worden opgenomen in het bestek en meetstaat.

- *Pas op met het zwenkbereik van bouwkransen zodat de boomkroon niet kan geraakt worden, ook niet door doorhangende kabels.*
- *Indien snoeiwerken aan de bestaande bomen noodzakelijk zijn, mogen deze enkel uitgevoerd worden door een boomverzorger met European Treeworker certificaat (ETW).*
 - *De aanplantingen dienen te gebeuren in het eerstvolgende plantseizoen.*
 - *De aanvrager neemt alle nodige voorzorgsmaatregelen met het oog op het welslagen van de nieuwe aanplant. Dit veronderstelt niet alleen een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed, maar ook het gebruik van een steunpaal of wortelverankering en het aanbrengen van een bescherming tegen vraatschade door grazers, indien van toepassing.*
 - *De nieuwe aanplanting dient gedurende de eerste jaren na aanplant beschermd te worden tegen droogte door gietbeurten te voorzien.*
 - *Eventuele uitval van de nieuwe aanplant dient stelselmatig vervangen te worden in het daaropvolgende plantseizoen.*
 - *Tenzij acuut gevaar dreigt, dienen bomen buiten het broedseizoen geveld te worden. Het broedseizoen loopt van 1 maart tot 1 juli.*
 - *"Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit). Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart tot 1 juli moet men er zich – vóór men overgaat tot de uitvoering van de werken – van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden.*
 - *Bij het werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen dient men na te gaan vóór de werken beginnen of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen dient u contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos.'*
- *Voor zover een bepaald verbruik van voor de installatie van de warmtepompen wordt bereikt, dienen de vereiste handelingen omtrent het aanvragen van een melding of een vergunning te worden aangevraagd en bekomen alvorens tot de uitvoering van de werken kan overgaan. De buitenunits dienen gekoppeld te worden aan de liftuitlopen om de bovendakse constructies binnen een compact geheel te ontwerpen.*
- *Het is aangewezen de hoogspanningscabine in een latere fase op te nemen binnen het hoogspanningslokaal van de nieuwbouw (gelijkvloerse verdieping/gebouw C).*
- *Conform het collegebesluit van 22 juni 2020 met betrekking tot de verlaagde parkeernorm voor projecten van Woonpunt dient er door de aanvrager te worden ingestaan/initiatief te worden genomen voor de invulling van de autodeelplaatsen, al dan niet via het raamcontract van de stad.*
- *De bepalingen overeenkomstig het Burgerlijk Wetboek dienen te worden gerespecteerd.*
- *De vergunning doet - naar uitvoering toe – geen rechten ontstaan op andermans eigendom, noch rechten die strijdig zouden zijn met eventuele erfdienstbaarheden of contractuele verplichtingen van de aanvrager. Aspecten rond eigendom, mede-eigendom, erfdienstbaarheden en gebruik betreffen geen stedenbouwkundige materie, deze zaken worden in het burgerlijk recht beslecht. Een stedenbouwkundige vergunning is evenwel pas uitvoerbaar wanneer voor deze zaken de nodige administratieve en/of notariële stappen zijn genomen.*
- *De archeologienota en het Onroerendergoeddecreet moeten worden nageleefd (conform artikel 5.4.4 van het Onroerendergoeddecreet van 12 juli 2013).*
- *Het ontwerp van het rioleringsplan dient te voldoen aan de voorwaarden gesteld in de 'Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening geïntegreerd rioleringsbeleid' goedgekeurd in de gemeenteraad van 28 januari 2004; BEHALVE de bepalingen inzake hemelwater (art.10-11-12-13-14) die vervangen worden door de 'gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater' – besluit Vlaamse regering van 5 juli 2013 en latere wijzigingen.*
 - *Art. 3 en 4 van de gemeentelijke verordening zijn verouderd en ondertussen aangepast met voorschriften van het zoneringsplan. Het zoneringsplan voor Mechelen is goedgekeurd bij ministerieel besluit van 7 juli 2007. Hierin zijn de benamingen 'zoneringszone A-B-C en niet gerioleerd gebied' aangepast als 'centraal gebied / collectief geoptimaliseerd gebied / collectief te optimaliseren gebied / individueel te optimaliseren buitengebied'. Omtrent de aanleg/ wijziging van het rioleringsstelsel zullen de voorwaarden vermeld in de 'Waterwegwijzer bouwen en verbouwen' - schema's afvoer afvalwater en hemelwater voor 'centraal gebied' - in acht worden genomen.*
- *Het stedelijk reglement voor de keuring van privéwaterafvoer dient te worden nageleefd.*
- *Alle afbraakmaterialen dienen te worden afgevoerd naar de daartoe bestemde stortplaatsen of recuperatie-eenheden.*
- *De voorwaarden van Vlarem II, VLAREMA en VLAREBO dienen te worden nageleefd.*
 - *Hoofdstuk 6.4. BEHEERSING VAN ASBEST, Artikel 6.4.0.1., dient te worden nageleefd.*

- Artikel 5.53.6.1.1.§2 van Vlarem II met betrekking tot bronbemalingen noodzakelijk voor de verwezenlijking van bouwkundige werken of de aanleg van openbare nutsvoorzieningen bepaalt:

"Het grondwater dat onttrokken wordt bij de bronbemalingen bedoeld in subrubriek 53.2 van de indelingslijst moet, in zoverre dit met toepassing van best beschikbare technieken mogelijk is, zoveel mogelijk terug in de grond worden ingebracht buiten de onttrekkingszone. Hiervoor kan gebruikgemaakt worden van infiltratieputten, infiltratiebekkens of infiltratiegrachten. Indien dit technisch onmogelijk is mag het water geloosd worden in het openbare of private hydrografische net. De infiltratie of de lozing van het opgepompte grondwater mag geen wateroverlast voor derden veroorzaken. Volumes hoger dan 10m³ per uur mogen niet geloosd worden in openbare rioleringen aangesloten op een rioolwaterzuiveringsinstallatie behoudens de uitdrukkelijke schriftelijke toelating van de exploitant van deze installatie."
- Voor het verkrijgen van een toelating van Aquafin, dient het aanvraagformulier op de website van Aquafin ingevuld te worden (www.aquafin.be > Infrastructuur en Milieu > Bemalingen).

> Lasten

- De aanvrager heeft de verplichting om de geldende reglementering, uitgevaardigd door de distributienetbeheerder Iverlek/ Fluvius voor elektriciteit en aardgas, inzake privé-verkavelingen/sociale verkaveling/industriële verkaveling/appartementsgebouwen strikt na te leven. Kopie van deze reglementen wordt in bijlage toegevoegd. Bovendien zijn deze teksten op eenvoudig verzoek verkrijgbaar bij de genoemde distributienetbeheerder; ze zijn eveneens raadpleegbaar op de website van de distributienetbeheerder(s) via www.iverlek.be en www.fluvius.be.
- De aanvrager dient in te staan voor de aanleg en/of uitbreiding van het distributienet voor elektriciteit en gas, het waterleidingnet en het teledistributienet ten behoeve van de aansluiting van de verschillende kavels/woongelegenheden.
- De aanvrager neemt na het verkrijgen van de omgevingsvergunning zo snel mogelijk (opnieuw) contact op met de nutsmaatschappijen die leidingen moeten voorzien in het woonproject.
- Het document 'Aanvraag voorwaarden voor de aanleg van een aardgas- en elektriciteitsnet voor openbare distributie en oprichting van de openbare verlichtingsinstallatie in een bouwproject' en het bouwproject dienen bezorgd en kenbaar te worden gemaakt aan Fluvius.
- De voorziene locatie van het afvalstraatje kan niet worden weerhouden (cfr. ongunstige advies IVAREM. Vier OCT's dienen op het grasperk op de hoek van de Spechtstraat met Overheide te worden geplaatst, volgens de afspraken met IVAREM en de stad Mechelen.

Besluit:

Artikel 1

Het college sluit zich aan bij het advies van de gemeentelijke omgevingsambtenaar en bij het voorstel van voorwaarden en lasten, en brengt bijgevolg een voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies uit over de aanvraag,

- ingediend door Woonpunt Mechelen, vertegenwoordigd door mevrouw Yvette Dierckx
- voor het bouwen van 105 woonentiteiten (woonproject 'Neerheide-Overheide')
- op een terrein met als adres Neerheide 2-4-6-8 en 13, Schijfstraat 48-50-52-54 en 116-118
- en met kadastrale omschrijving: afdeling 2, sectie B, perceelnummers 556C9, 556E10, 556F10, 556H5, 556K9, 556V10, 556V8, 556W10, 556W8, 556X10, 556Y9 en 582R.

Artikel 2

Het college verwijst volgend agendapunt naar de gemeenteraad:

- Goedkeuring van de zaak van de wegen en de vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan voor het bouwen van 105 woonentiteiten 'woonproject 'Neerheide-Overheide' op een terrein met als adres Neerheide 2-4-6-8 en 13, Schijfstraat 48-50-52-54 en 116-118 en met kadastrale omschrijving: afdeling 2, sectie B, perceelnummers 556C9, 556E10, 556F10, 556H5, 556K9, 556V10, 556V8, 556W10, 556W8, 556X10, 556Y9 en 582R, in toepassing van artikel 31 van het omgevingsvergunningsdecreet en artikel 47 van het besluit tot uitvoering van het decreet van de omgevingsvergunning."

Juridische grond

- Zaak van de wegen - uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
 - Artikel 31. Als de vergunningsaanvraag wegenwerken omvat waarover de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft en de bevoegde overheid, vermeld in artikel 15, oordeelt dat de omgevingsvergunning kan worden verleend, neemt de gemeenteraad een beslissing over de zaak van de wegen voor de bevoegde overheid een beslissing neemt over de aanvraag.

- Zaak van de wegen - regeling van het besluit van de Vlaamse regering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning
 - Artikel 47. Als de vergunningsaanvraag wegenwerken omvat waarvoor de gemeenteraad beslissingsbevoegdheid heeft, neemt de gemeenteraad daarover een besluit. De gemeenteraad neemt daarbij kennis van de standpunten, opmerkingen en bezwaren die zijn ingediend tijdens het openbaar onderzoek. Uiterlijk tien dagen na de gemeenteraadszitting stelt de gemeente de gemeenteraadsbeslissing ter beschikking hetzij van de bevoegde omgevingsvergunningscommissie als die advies moet verlenen, hetzij van het bevoegde bestuur als geen advies van een omgevingsvergunningscommissie vereist is.
- Decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.

Openbaar onderzoek

Overeenkomstig de criteria van artikels 11-14 van het besluit van de Vlaamse regering tot uitvoering van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning is de gewone procedure van toepassing en moet de aanvraag openbaar gemaakt worden. Het openbaar onderzoek werd gehouden van 8 april 2021 tot en met 7 mei 2021. In het kader van het openbaar onderzoek werd **één bezwaarschrift** ingediend. Het bezwaarschrift heeft geen betrekking op het openbaar domein en/of de inrichting van de publieke ruimte.

Argumentatie

> Omschrijving:

Er wordt een omgevingsvergunning gevraagd voor het bouwen van 105 wooneenheden – na sloop van 5 bestaande woonblokken (met 104 woonentiteiten) en autobergplaatsen - en de aanleg van de publieke ruimte binnen de projectzone Neerheide-Overheide. Het projectgebied wordt omsloten door de Schijfstraat (ten Westen) en de Oude Liersebaan (ten Oosten), Overheide (ten Noorden) en wordt doorkruisd door Neerheide. Het projectgebied grenst aan het private buurtpark (Pennepoelpark), waarbij binnen de eigen projectzone een verdere uitbreiding van dit park wordt gecreëerd en hierbij een groene doorsteek wordt ontworpen naar de noordelijke woonwijk.

De nieuwe bouwblokken worden opgericht onder plat dak/groendak, met een wisselende bouwhoogte van twee tot zes bouwlagen hoog. Ze bevinden zich aan de straatzijde Schijfstraat en rondom het binnengebied. De nieuwbouw omvat meergezinswoningen, met een mix van verschillende woontypes, afhankelijk van het aantal slaapkamers.

Bouwblok A: 8 woonentiteiten – 2 tot 3 bouwlagen;
 Bouwblok B: 9 woonentiteiten – 3 bouwlagen;
 Bouwblok C: 31 woonentiteiten – 3 tot 5 bouwlagen;
 Bouwblok D: 19 woonentiteiten – 4 bouwlagen;
 Bouwblok E: 38 woonentiteiten – 5 tot 6 bouwlagen.

De publieke ruimte rondom de bouwblokken wordt heraangelegd, na de sloop van de gebouwen en het rooien van de bestaande bomen. De heraangelegde wegenis 'Neerheide' wordt ingericht als een geknipte woonerfstraat, waarlangs kan worden geparkeerd. Hierin zijn rioleringswerken, nutsvoorzieningen, verhardingen, beplantingen (groenzones) en dergelijke opgenomen. Er is dus nieuwe, door de aanvrager aan te leggen, openbare ruimte in de aanvraag opgenomen. Het aanvraagdossier bevat een bestek, een raming en plannen met aanduiding van nieuwe rooilijnen en de aanleg van het openbaar (en/of het publiek toegankelijke) domein (met kosteloze grondafstand).

> Beoordeling:

Artikel 4.3.5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) bepaalt dat een omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien de aanvraag gelegen is aan een voldoende uitgeruste weg. De site situeert zich aan uitgeruste wegenis en omvat ook nieuwe openbare wegenis die mee wordt aangevraagd binnen het huidige dossier voor een omgevingsvergunning en ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. Het artikel 31 van het decreet omgevingsvergunning voorziet dat als de aanvraag de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg omvat, de gemeenteraad hierover moet beslissen.

De gemeenteraad spreekt zich uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein. Hierbij wordt rekening gehouden met de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3

mei 2019 houdende de gemeentewegen, en in voorkomend geval met het gemeentelijk beleidskader en afwegingskader, vermeld in artikel 6 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen. De gemeenteraad kan daarbij voorwaarden opleggen en lasten verbinden, die de bevoegde overheid in de eventuele vergunning opneemt.

Het aanvraagdossier toont de situering, afmetingen en inrichting van onverharde, groene en verharde oppervlaktes. Het aanvraagdossier omvat ook een bestek en een opmeting voor de uitwerking en materialisatie van het openbaar domein. Het ontwerp voor de omgevingsaanleg (met inbegrip van het beplantingsplan) zijn bijgestuurd conform de in het voortraject gemaakte opmerkingen en afspraken met de stedelijke afdeling Projecten en Planning, de afdeling Openbaar Domein en de dienst Natuur- en Groenontwikkeling.

Met het oog op de uiteindelijke uitvoering van de wegenwerken worden door de stedelijke dienst Beheer Openbaar Domein nog een aantal voorwaarden en/of zaken opgelegd die gerespecteerd moeten worden bij uitvoering van de werken. Deze aspecten worden als bijlage bij het dossier gevoegd en als voorwaarden gekoppeld bij vergunning (advies van 6 mei 2021):

- 'Het ontwerp van het rioleringsplan dient te voldoen aan de voorwaarden gesteld in de "Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening geïntegreerd rioleringsbeleid" goedgekeurd in de gemeenteraad van 28 januari 2004; BEHALVE de bepalingen inzake hemelwater (art.10-11-12-13-14) die vervangen worden door de nieuwe "gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater –besluit Vlaamse Regering 05 juli 2013".
- Het rioleringsontwerp is opgemaakt met als principe van infiltreren van regenwater en vertraagd afvoeren.
- De aanvrager dient de aanleg van het openbaar domein inclusief rioleringen te verzorgen en dient hiervoor beroep te doen op een geregistreerd aannemer.
- Een bestek voor uitvoering hiervan werd reeds bijgevoegd bij de vergunningsaanvraag, hierbij volgende opmerkingen:
 - Wegen- en rioleringsdossier
Er is een uitgewerkt technisch wegen- en rioleringsdossier gevoegd bij de aanvraag.
Vóór de vastlegging van de borgstelling en vóór de start van de werken, dienen gedetailleerde technische uitvoeringsplannen voor de riolering en voor de wegenis ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de Afdeling Openbaar Domein van de stad Mechelen alsook aan Pidpa voor de riolering, aangepast met de opmerkingen van onderhavig advies.
Het bestek moet aangepast worden aan de hier gemaakte opmerkingen voor de aanbesteding van de werken.
Bij het uitschrijven van de aanbestedingsprocedure moet de stad op de hoogte gehouden worden van de evolutie van het dossier.
Een afgevaardigde van de stad zal de uitvoering van de werken opvolgen.
 - Bestek en plannen
Bij de voorlopige oplevering wordt er een heel asbuilt dossier afgeleverd aan de afdeling openbaar domein stad Mechelen.
Geprefabriceerde huisaansluitputjes voor de aansluitingen op de openbare riolering moeten verplicht voorzien zijn van een reukafsluiter.
De vuilwaterriolering is nu voorzien in gres 500. Is deze diameter nodig voor enkel DWA. Als dit een diameter 500 moet zijn dan moet materiaal aangepast worden naar beton. Hiervoor moet voor de start van de werken een technisch voorstel gedaan worden. Voor de start van de werken moeten de nodige afspraken ook gemaakt worden met de nieuwe rioolbeheerder en ter goedkeuring voorgelegd worden Pidpa.
De ondergrondse containers moeten herbekeken worden en moeten op andere plaats ingepland worden zodoende dat ze aan openbaar domein grenzen. Er wordt met IVAREM verder bekeken of deze op het kruispunt Overheide-Spechtstraat kunnen geplaatst worden. Hiervoor moet het plan van de herinrichting vóór de start van de werken wel aangepast en ter goedkeuring voorgelegd worden zowel aan IVAREM als aan de Stad Mechelen.
Op het plan van de riolering staat ook bij blok D een voorlopige positie van RWA op openbaar domein. Als dit over private putten gaat dan moet dit een andere plaats krijgen op privaat domein.

De aangegeven vuilbakken die nu voorzien zijn in het dossier zijn niet meer de juiste vuilbakken dit moet nog aangepast worden.

De speeltoestellen dienen op het terrein gekeurd te worden en hiervoor moeten de nodige documenten bij oplevering in as built dossier toegevoegd worden.

De beplanting moet elk plantseizoen in waarborgperiode nagezien worden en eventueel vernieuwd.

- Er moet zeker rekening met gehouden worden dat bij de aanleg de natuurlijke waterafvoer van de percelen niet gestoord worden of mag er geen water afvloeien van het woonproject naar omliggende percelen.

- Zone voor inlijving openbaar domein.

De strook bestemd voor inlijving in het openbaar domein is aangeduid op een afzonderlijk plan; deze strook is op het eerste verzoek gratis aan de stad over te dragen en zijn geheel dit vrij en onbelast en zonder kosten voor de stad. De procedure wordt gestart na de voorlopige oplevering van alle wegen- en rioleringswerken in deze zone.

Het akkoord van de verschillende eigenaars moet ook aanwezig zijn of de overdracht van de percelen naar de vergunninghouder, die nodig zijn voor het toekomstig openbaar domein aan te leggen voor de start van de werken.

De ondergrondse garage moet gekeurd worden op waterdichtheid. Deze waterdichting moet ook beschermd zijn. Deze constructie en technische details moeten voor de start van de werken nog goedgekeurd worden door de dienst openbaar domein.

Daarnaast moet er een erfdienstbaarheid gegeven worden aan Pidpa voor de overloop van het bufferbekken op privé domein. Dit moet ook opgenomen worden in de aktes van de verkoop van de gebouwen. Zodoende dat de stad ten allen tijden controle kan uitvoeren op de aansluiting.

- Het wijzigen van het bestek en ter goedkeuring overmaken van bovenstaande (plannen + berekening) is een noodzakelijke voorwaarde voor de opname van de wegenis in het openbaar domein na uitvoering van de werken. De stad moet ook betrokken worden in het overleg met nutsmaatschappijen, aanbestedingsprocedure én uitvoering, en zal op de hoogte gehouden worden van de stand van het dossier.

- Borgstelling

Voor de start van de werken aan de verkaveling moet ten voordele van de stad Mechelen een bankwaarborg gestort worden voor een bedrag gelijk aan de geraamde uitvoeringskosten van de wegenis, riolering en nutsleidingen in het latere openbaar domein. Een rechtstreekse betaling aan de nutsmaatschappijen van hun geraamde kosten is eveneens toegelaten; de aanvrager ligt hiervan een bewijs voor. Voor het storten van deze borg voor riolerings- en wegeniswerken en betaling aan de nutsmaatschappijen of extra borg mogen de werken aan het latere openbaar domein niet starten.'

Aan de stedelijke dienst Beheer Openbaar Domein, dient door de aanvrager, aan de hand van bijkomende aan te leveren informatie en plannen, te worden aangetoond dat kan tegemoet gekomen worden aan de voorwaarden gesteld in het advies dat door deze dienst is uitgebracht.'

De **dienst Natuur- en Groenontwikkeling** heeft in het kader van voorliggende aanvraag op 20 april 2021 een voorwaardelijk gunstig advies verleend (referentie BD.2021.21_1149/zie rubriek 'Adviezen'). Deze aspecten worden als bijlage bij het dossier gevoegd en als voorwaarden gekoppeld bij vergunning:

- 'Het vellen van 20 bomen wordt gunstig geadviseerd mits heraanplanting van 25 bomen, het verplanten van de 3 jonge bomen en de aanleg van een Tiny Forest in bosgoed voor plantvakken 24 (140 stuks), 25 (187 stuks), 33 (246) stuks) en 34 (524 stuks).
- Volgende wijzigingen dienen echter nog te worden opgenomen
 - Plantvak dwarsparking zijde Oude Liersebaan: 6 bomen dienen vervangen te worden door zuilvormige bomen (1 Acer campestre 'Green Column', 3 Amelanchier 'Obelisk' en 2 Koelreuteria paniculata 'Fastigiata'). De inplanting van de bomen dient zo te zijn dat er geen conflict is met de verlichting.
 - Het begieten van de bomen dient opgenomen te worden in de meetstaat. Vermoedelijke hoeveelheid 12 beurten per jaar.
- Het onderhoud van de groenzones van het toekomstige openbaar domein dient te gebeuren in samenspraak met de stad Mechelen. Onderhoudsfiches van de geplande en

uitgevoerde beurten dienen te worden opgesteld. Geplande beurten dienen minstens twee werkdagen op voorhand te worden doorgegeven aan de stad. Tijdens of na uitvoering van elke beurt kan de stad een controle uitoefenen om de uitvoering ervan te controleren. Uitgevoerde beurten worden genoteerd met datum op de onderhoudsfiche en bezorgd aan de stad. Slecht uitgevoerde beurten dienen te worden bijgestuurd. Deze voorwaarde dient mee te worden opgenomen in het bestek.

- Te nemen beschermende maatregelen tijdens de werf:
 - Buiten de aan te leggen zone in de aanvraag mag er geen werfzone worden ingericht in bestaande groenzones (speelzone en -bos).
 - Tijdens de werken worden de groenzones beschermd door middel van werfhekken.
 - De richtlijnen van het VVOG zakboekje nr 3 inzake bescherming van bomen tijdens de werffase dienen gevolgd te worden. Hierin is sprake van de '**totale beschermingszone**' (TBBZ). Dit is een door middel van werfhekken afgebakende zone die voor de aanvang van de werken wordt geïnstalleerd, constant blijft staan en pas na uitvoering van alle werken wordt afgebroken. In deze zone gelden beschermende maatregelen en verbodsbepalingen.
 - Installeer een TBBZ die het wortelgestel zoveel mogelijk beschermt.
 - Er mag niet gegraven worden in de wortelzone van te behouden bomen.
 - Er mag niet gestapeld worden in de TBBZ. Er mag geen bodemvervuiling plaatsvinden. (cementwater, door materiaal te kuisen, olie, solventen, zout, enz.).
 - Het plaatsen en uitvoeren van alle maatregelen ter bescherming van de bestaande vegetatie is een aannemingslast en dient te worden opgenomen in het bestek en meetstaat.
 - Pas op met het zwenkbereik van bouwkransen zodat de boomkroon niet kan geraakt worden, ook niet door doorhangende kabels.
 - Indien snoeiwerken aan de bestaande bomen noodzakelijk zijn, mogen deze enkel uitgevoerd worden door een boomverzorger met European Treeworker certificaat (ETW).
- De aanplantingen dienen te gebeuren in het eerstvolgende plantseizoen.
- De aanvrager neemt alle nodige voorzorgsmaatregelen met het oog op het welslagen van de nieuwe aanplant. Dit veronderstelt niet alleen een met zorg uitgevoerde aanplanting met kwalitatief degelijk plantgoed, maar ook het gebruik van een steunpaal of wortelverankering en het aanbrengen van een bescherming tegen vraatschade door grazers, indien van toepassing.
- De nieuwe aanplanting dient gedurende de eerste jaren na aanplant beschermd te worden tegen droogte door gietbeurten te voorzien.
- Eventuele uitval van de nieuwe aanplant dient stelselmatig vervangen te worden in het daaropvolgende plantseizoen.
- Tenzij acuut gevaar dreigt, dienen bomen buiten het broedseizoen geveld te worden. Het broedseizoen loopt van 1 maart tot 1 juli.
- "Alle van nature in het wild levende vogelsoorten en vleermuizen zijn beschermd in het Vlaamse Gewest op basis van het Soortenbesluit van 15 mei 2009. De bescherming heeft onder meer betrekking op de nesten van de vogels en de rustplaatsen van de vleermuizen (artikel 14 van het Soortenbesluit). Bij het uitvoeren van werken in de periode 1 maart tot 1 juli moet men er zich – vóór men overgaat tot de uitvoering van de werken – van vergewissen dat geen nesten van beschermde vogelsoorten beschadigd, weggenomen of vernield worden.
- Bij het werken aan (oude) constructies of het kappen van bomen dient men na te gaan vóór de werken beginnen of vleermuizen aanwezig zijn. Als nesten of rustplaatsen in het gedrang komen dient u contact op te nemen met het Agentschap voor Natuur en Bos.'

Binnen de projectzone worden een **ondergrondse sorteerstraatje** (oet's opgenomen) binnen de parkzone, in het noorden van de site, ter hoogte van de sporthal. Evenwel heeft IVAREM gedurende de vergunningsprocedure laten weten dat deze locatie niet haalbaar is, gelet op de keerbewegingen die vereist zijn en die niet op privaat domein kunnen plaatsvinden.

Dienaangaande werd een overleg ingepland tussen de ontwerper, Woonpunt en de betrokken stadsdiensten om een nieuwe locatie voor deze ondergrondse afvalcontainers te zoeken.

IVAREM gaat, na een plaatsbezoek op 7 mei 2021, akkoord met de inplanting van 4 OCT's op een alternatieve locatie, zijnde het grasperk op de hoek van de Spechtstraat met Overheide. De plaatsen van de OCT's wordt opgelegd als last voor de ontwikkelaar. Deze dienen op deze locatie, volgens de afspraken met IVAREM, geplaatst te worden.

> Conclusie:

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om de zaak van de wegenis goed te keuren en de rooilijn vast te stellen volgens het ingediende rooilijn- en innemingsplan.

Met het oog op de uiteindelijke uitvoering van de werken worden hierbij een aantal voorwaarden aangegeven.

- De adviezen (en de voorwaarden die staan opgenomen in de adviezen) van de stedelijke dienst Natuur- en Groenontwikkeling van 20 april 2021 en de afdeling Openbaar Domein van 6 mei 2021 moeten gerespecteerd worden bij uitvoering van de werken. De werken voor de uitvoering van de wegenis, moeten gecontroleerd en opgevolgd worden door de stedelijke afdeling Openbaar Domein om tot een goed eindresultaat met overdracht te komen. Vooraf aan de start dient de vergunninghouder, de afdeling Openbaar Domein te contacteren om een startvergadering in te plannen en de nodige afspraken voor de opvolging van de wegeniswerken te maken.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad neemt naar aanleiding van de aanvraag:

- ingediend door Woonpunt Mechelen, vertegenwoordigd door mevrouw Yvette Dierckx
- voor het bouwen van 105 woonentiteiten (woonproject 'Neerheide-Overheide')
- op een terrein met als adres Neerheide 2-4-6-8 en 13, Schijfstraat 48-50-52-54 en 116-118
- en met kadastrale omschrijving: afdeling 2, sectie B, perceelnummers 556C9, 556E10, 556F10, 556H5, 556K9, 556V10, 556V8, 556W10, 556W8, 556X10, 556Y9 en 582R

kennis van het feit dat, naar aanleiding van het openbaar onderzoek, geen bezwaarschriften werden ingediend welke betrekking hebben op het openbaar domein.

Artikel 2

De gemeenteraad neemt kennis van het voorafgaand voorwaardelijk gunstig advies (met behandeling van de ontvangen bezwaarschriften en een besluit onder voorwaarden en mits te voldoen aan opgelegde lasten) van het college van burgemeester en schepenen van 17 mei 2021. De gemeenteraad sluit zich aan bij de voorgestelde voorwaarden en lasten die betrekking hebben op de uitvoering van de wegenis. Specifiek, worden, met het oog op de wegenwerken, door de stedelijke afdeling Openbaar Domein en de stedelijke dienst Natuur- en Groenontwikkeling een aantal voorwaarden en lasten gesteld die gerespecteerd moeten worden bij uitvoering ervan.

Artikel 3

De gemeenteraad besluit de zaak van de wegenis, met inbegrip van de vaststelling van het rooilijn- en innemingsplan in deze aanvraag voor een omgevingsvergunning goed te keuren in toepassing van artikel 31 van het omgevingsdecreet en artikel 47 van het besluit tot uitvoering van het decreet van de omgevingsvergunning.

Namens de gemeenteraad:

De algemeen directeur
(get.) Erik Laga

De voorzitter
(get.) Fabienne Blavier

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:

Mechelen, 2 juni 2021



Erik Laga
algemeen directeur



Fabienne Blavier
voorzitter